

115 2 ejempl.

Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Contaduría y Administración



PECULIARIDADES DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO DESDE EL PUNTO DE VISTA
DE LA AUDITORIA EXTERNA

Seminario de Investigación Contable

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N

PEÑA SOBERANES TERESA DE LA
TAPIA RODRIGUEZ BERTHA

Director del Seminario: Jaime Bladinieres

1 9 8 1



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO II.

DISEÑO DE UN PROGRAMA DE AUDITORIA PARA
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO III.

PROBLEMAS ESPECIALES

CONCLUSIONES

BI BLI OGRAFI A

INTRODUCCION:

Consideramos que es de suma importancia el estudio de las diferentes fuentes de financiamiento, en virtud del gran desarrollo tecnológico que propicia el surgimiento de nuevas empresas, así como la expansión de las ya existentes.

Dentro de las fuentes de financiamiento nuestra investigación la hemos enfocado al llamado "arrendamiento financiero" que es una fuente externa, relativamente nueva, ya que ésta no fué utilizada en México sino hasta 1961.

El arrendamiento financiero es muy importante ya que permite el financiamiento de activos permanentes, sin un desembolso inmediato de circulante, el cual podría emplearse como inversión en nuevos proyectos.

El objetivo que pretendemos al desarrollar este trabajo de investigación, es mostrar desde el punto de vista de la auditoría externa los rubros más importantes que debe de abarcar la revisión, así como la contabilización de las operaciones que se originan a la firma del contrato de arrendamiento; que está contemplado en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta equiparado con el

sistema de ventas en abonos.

En el contrato se establece un plazo forzoso, tanto para el arrendador como para el arrendatario, al final del cual se ejercerá cualquiera de las siguientes opciones.

- a) Volver a rentar el bien, en donde las rentas generalmente son menores a las establecidas en el primer período.
- b) Enajenar el bien a un tercero y repartir el monto entre ambas partes (Arrendatario y el Arrendador).
- c) Traslación de la propiedad (del arrendador) a la otra parte (arrendatario) a cambio de una cantidad que generalmente es simbólica.

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- 1.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO
 - 1.1.2 TIPOS DE ARRENDAMIENTO
 - 1.1.3 MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 1.2 ANTECEDENTES HISTORICOS
- 1.3 IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- 1.4 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - 1.4.1 CONCEPTO DE CONTRATO
 - 1.4.2 PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

1.1.1 Concepto de arrendamiento.

Cedera uno, por cierto tiempo una cosa mediante el pago de una renta (1).

Se entiende como arrendamiento la concesión de uso o goce temporal de una cosa que produzca un ingreso al arrendador (2).

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (3).

En el arrendamiento intervienen dos partes:

a) El arrendador, que es la persona física o moral, que se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien en los términos de las cláusulas del contrato, y

(1) Diccionario de la Lengua Castellana

(2) Ley Federal sobre Ingresos Mercantiles

(3) Código Civil, Título VI; Cap. I art. 2398

b) El arrendatario, que es la parte contratante que recibe el bien para su uso o goce temporal, obligándose a pagar por ello un precio cierto y determinado.

1.1.2 Tipos de arrendamiento.

Como resultado de las diversas aplicaciones del arrendamiento, es importante hacer mención de los distintos tipos de arrendamientos existentes.

1) Arrendamiento natural o puro:

En este tipo de Arrendamiento el arrendador y el arrendatario contratan la duración, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que cubrirá los gastos, tanto de expedición del contrato como de mantenimiento de la cosa objeto del contrato.

2) Arrendamiento natural o puro documentado:

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

3) Arrendamiento financiero:

Es una modalidad que actualmente es muy utilizada en México para el financiamiento de maquinaria y equipo en las empresas industriales y comerciales, pues permite a dichas empresas un

financiamiento a mediano y largo plazo, sin necesidad de utilizar su capital o de recurrir a las fuentes normales de crédito para su expansión y diversificación, ya que las rentas son pagadas con el rendimiento que produce la maquinaria y equipo arrendados.

El arrendamiento financiero es un contrato en el cual el arrendatario se compromete a efectuar pagos periódicos, rentas a una empresa arrendataria, por el uso de un activo propiedad de ésta última. Generalmente funciona con opción de compra al final del contrato o renovación por otro período, con rentas más bajas.

En la definición citada anteriormente, se pueden distinguir cuatro elementos:

- a) El arrendatario, que es la persona que tiene derecho al uso o goce del objeto.
- b) El arrendador, que es el propietario de los bienes arrendados y conserva el título de propiedad, pero comparte los riesgos de la misma con el arrendatario.
- c) El bien es la cosa u objeto que se da en uso.
- d) El precio, que se paga por el uso o goce del bien, es cual debe ser cierto, determinado, preciso y que ordinariamente se llama renta.

C) Modalidades más comunes del arrendamiento financiero.

Dentro de las principales modalidades del arrendamiento financiero tenemos los siguientes:

- 1) Arrendamiento neto. - Consiste en que el arrendamiento cubre todos los gastos generados por la utilización del bien objeto del contrato: (gastos de instalación, impuestos y derechos de importación, seguros de daños, etc.)
- 2) Arrendamiento global. - El arrendador cubre todos los gastos incurridos en mantenimiento, seguro, impuestos pero le son repercutidos al arrendatario en el monto de las rentas periódicas.
- 3) Arrendamiento total. - Permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado más el interés del capital invertido, a través de las rentas pagadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.
- 4) Arrendamiento ficticio. - También es conocido con el nombre de venta y arrendamiento ficticio (lease back). Es una operación inversa al arrendamiento financiero clásico o general. A través del arrendamiento ficticio, una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora, misma que arrienda el activo a la empresa que se lo vendió inicialmente. De esta forma una empresa puede recibir dinero en efectivo que puede ser utilizado en otras operaciones del

negocio; además aunque ha dejado de ser propietaria del bien continúa usándolo mediante el pago de las rentas.

Los tres tipos de arrendamiento mencionados anteriormente, comprende las siguientes modalidades:

a) Arrendamiento operativo o de servicio completo.

En estos contratos, el arrendador además de ofrecer el uso o disfrute del bien, se compromete a proporcionar o suministrar servicios adicionales específicos como son: mantenimiento, seguros, combustibles, refacciones, reposición temporal del bien por reparaciones y eventualmente operadores y costos de operación. En estos casos generalmente se limita al uso de los bienes, ya sea en distancia, volumen, tiempo, generando en caso de exceso, un pago adicional previamente pactado.

Es muy común utilizar estos casos de arrendamiento para funciones específicas como: transporte, carga y descarga, movimiento de materiales, proyecciones de cine, equipos de construcción y algunos otros altamente complejos.

b) Arrendamiento sin servicio.

En este tipo de arrendamiento, los gastos por mantenimiento, conservación, seguros, etc. corren invariablemente por cuenta del arrendatario.

1.2 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Originalmente este tipo de financiamiento fué utilizado por un gran número de empresas como recurso complementario ante las deficiencias de capitales, cuando contaban con cuantiosas inversiones en activos fijos y que a su vez carecían de capital de trabajo.

Como medio para allegarse los recursos necesarios, nació la idea de convertir sus activos fijos en circulantes vendiendo a un tercero o a una institución financiera una parte de aquellos, celebrándose simultáneamente un acuerdo contractual que les permitiera seguir haciendo uso de sus propios activos, a cambio de una renta. En el mismo contrato de arrendamiento se estipulaba que el arrendatario tenía una opción de compra sobre el bien objeto del contrato, una vez que hubiera transcurrido el plazo forzoso para ambas partes.

El arrendamiento de equipos se inicia prácticamente en 1860 en los Estados Unidos, siendo en este país donde nace y comienza a operar el arrendamiento, dentro de las primeras empresas que podemos mencionar como pioneras dentro de esta rama están la "Bell Telephone Company", la cual arrendó equipos a sus clientes desde el año de 1870, también podemos mencionar otras empresas como son la "Sperry Rand Co", llamada anteriormente "Remington Rand", más

tarde apareció en el mercado la "International Business Machines", mejor conocida como la I.B.M.

En el año de 1950, aparecieron las compañías dedicadas propiamente dicho al arrendamiento financiero como son: la "United Slide Machinery" y la "United States Leasing Corporation".

En México el arrendamiento financiero lo inició la compañía "Interamericana de Arrendamientos", en el año de 1961, la cual en el año de 1962 tenía arrendados \$ 3,000,000.00, posteriormente aparecieron en el mercado diferentes compañías como son: "Arrendadora Mexicana, S. A.", "Banco Nacional de México, S. A.", "Banco Internacional, S. A.", y otras.

1: IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Hoy en día el arrendamiento financiero es de gran importancia, dado que económicamente tiene como función permitir a una persona distinta al dueño el aprovechamiento o uso de un bien.

El arrendamiento financiero es fundamentalmente un sistema que permite a los industriales y comerciantes adquirir inversiones permanentes, ya sea un equipo de transporte, maquinaria industrial, equipo de oficina, equipos electrónicos de procesamiento de datos; hasta negociaciones completas; a plazos, sin necesidad de

recurrir a las fuentes de financiamiento normales, ya sean internas o externas, evitando con esto tener grandes inversiones estacionadas.

Además el arrendamiento financiero permite una máxima rotación de capital de trabajo, ya que las rentas son consideradas como gastos que son deducibles de las utilidades, dando como consecuencia el decrecimiento de los impuestos; produciendo por lo tanto más efectivo y la diferición de impuestos.

A) CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.- El contrato de arrendamiento financiero no se puede cancelar por ninguna de las dos partes durante el plazo del mismo que normalmente es por la vida económica del bien sin embargo existe la posibilidad de cancelación por parte del arrendatario, mediante cláusulas penales en el contrato, que permite proteger al arrendador de cualquier posible pérdida, así como de la recuperación de la inversión.

2.- El valor de las rentas se determina con una cantidad que permite al arrendador recuperar el costo del equipo, mas un rendimiento sobre el capital invertido. Para fijar las rentas se debe considerar tanto el costo del Activo que se va a arrendar como la duración del arrendamiento. En cuanto al pago de las rentas, los

contratos son preparados sobre una base de pagos uniformes, generalmente mensuales.

Normalmente las compañías arrendadoras exigen un mes anticipado por cada año de plazo del contrato.

3.- Al término del contrato de arrendamiento financiero existe una opción de compra, para que el arrendatario adquiriera ese equipo a un precio bajo, se le puede seguir arrendando con nuevas bases a las previamente pactadas.

4.- El bien objeto del arrendamiento tiene un lugar específico para su uso, que está convenido en el contrato y que no es trasladable a otro lugar sin el consentimiento del arrendador.

5.- El equipo arrendado se registra en el activo sujeto a depreciación de acuerdo con su vida útil, no por el término del contrato.

6.- El arrendamiento financiero debe considerarse como equivalente al Crédito, debido a que se adquieren obligaciones fijas hacia un acreedor, es decir produce una carga financiera sobre el arrendatario semejante a la deuda a largo plazo. En esencia, en lugar de solicitar efectivo se adquiere el uso de un activo fijo.

7.- El título de la propiedad del equipo arrendado permanece a nombre de la empresa arrendadora, la cual tiene además el

derecho de inspección del equipo.

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.- LIBERACION DE CAPITAL DE TRABAJO:

El incremento en el movimiento de caja en los primeros años del arrendamiento proviene de los pagos por rentas, ya que son deducibles de las utilidades, por lo tanto, los impuestos decrecen produciéndose así más efectivo.

Esto permite una máxima rotación del capital de trabajo y al mismo tiempo ese efectivo adicional es susceptible de invertirse, o puede ser utilizado para aumentar la producción en nuevos proyectos de investigación, etc.

2.- RAPIDA LIBERACION DE PASIVOS:

Puede incrementar la posibilidad de la empresa para liquidar pasivos de vencimiento inmediato y mantener intactas las líneas de crédito con otras instituciones.

3.- PROMOCION:

Promueve y facilita el inicio y crecimiento de negocios -

cuando las reservas del capital son escasas, ya que el equipo se paga conforme se va utilizando con los rendimientos que este mismo origina.

4.- POSPOSICION O DIFERIMIENTO DE IMPUESTOS:

Los impuestos que resultan durante el término básico del arrendamiento son menores, en virtud de que las rentas pagadas son gastos deducibles en su totalidad para fines del Impuesto sobre la Renta.

En cambio en la adquisición de activos fijos a través de un crédito, solo es posible deducir para efectos fiscales, el importe de la depreciación con base a los sistemas que la ley autorice según el tipo de activo de que se trate, siendo posible también deducir los intereses por tal financiamiento.

Por lo general, los importes de las rentas son mayores que las cantidades previstas para la depreciación e intereses, debido a que las rentas son programadas en forma tal que permiten al acreedor recuperar su inversión en los primeros años del contrato con cuotas de rentas más altas en este período, o por medio de un sistema de pago de rentas decreciente, dando lugar a que en los primeros años del contrato, el impuesto sobre la renta disminuya y aumente en

los últimos años y al finalizar el contrato.

Desde luego, que antes de aceptar cualquier plan de arrendamiento, deberá tenerse presente su costo financiero y si la ventaja fiscal no se ve neutralizada.

5.- PROTECCION CONTRA RIESGOS INHERENTES A LA PROPIEDAD Y OBSOLESCENCIA.

Existen ciertas industrias donde la tasa innovaciones tecnológicas es rápida, provocando por tanto una gran incertidumbre respecto a la vida económica de los activos fijos, basados en esto, muchos hombres de negocios prefieren arrendar, en vez de comprar.

En lo relativo a la obsolescencia se debe tener en consideración dos aspectos: el período de vida económica del equipo arrendado y el plazo a que se ha celebrado el contrato. Si el período del contrato representa un 60% o menos del tiempo estimado como vida económica, puede reducir una porción del riesgo del arrendatario, pues aunque el arrendador haya cobrado todo el precio del equipo, pudo haber previsto que gran parte de su utilidad y beneficios suplementarios se iban a derivar del valor residual del equipo arrendado a la terminación del contrato, o bien que puede dividir el riesgo de obsolescencia en varios contratos de arrendamiento, compartiendo

así parte del riesgo.

Pero puede suceder que el período del contrato iguale o cubra un alto porcentaje del tiempo de la vida económica probable del equipo, y en este caso indudablemente el arrendatario estará absorbiendo totalmente el riesgo de la obsolescencia, pues a través de los pagos de rentas, el arrendador recuperará su inversión más un rendimiento sin importarle si durante el transcurso del contrato el equipo se ha vuelto obsoleto o no. Sin embargo, si el arrendatario al término del contrato compra el equipo, en ocasiones puede venderlo, y obtener una utilidad, en virtud de que lo comprará a un precio muy reducido, que no corresponde al valor del mercado, con lo cual bajaría el costo del arrendamiento.

Por otro lado, cuando se adquiere el título de propiedad de un activo fijo, se asumirá el riesgo de obsolescencia, es decir, la baja de valor motivada por la disminución de la utilidad económica por innovaciones tecnológicas, nuevos inventos y el progreso normal de la industria.

DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.- Los pagos periódicos, generalmente son mayores que los pagos hechos para liquidar otro tipo de pasivos adquiridos. Esto

es consecuencia del alto costo financiero que representa el arrendamiento financiero.

2.- El costo por intereses a simple vista, es bastante más elevado que en cualquier otra fuente de financiamiento.

3.- La parte proporcional del contrato, que para efectos fiscales se considere como costo de adquisición del equipo (depreciable conforme al artículo 48 de la Ley de Impuestos Sobre la Renta), puede ser considerablemente más bajo que el costo real del equipo, lo que provocaría que el estado de posición financiera de la empresa reflejase unos activos fijos sobrevaluados y afectar la solvencia de la empresa.

4.- Establece una obligación fija e irrevocable en contra de la empresa con altos costos de liberación anticipada.

5.- El arrendador conserva la propiedad del activo arrendado mientras dure el contrato, esto trae como consecuencia que el arrendatario no pueda disponer del bien para su venta, en un estado crítico por el cual atraviese la empresa.

Las posibles desventajas atribuidas deben ser evaluadas en relación a los beneficios que proporciona el arrendamiento financiero en cada caso específico, por consiguiente, dependerá de las circunstancias particulares que prevalezcan, para determinar si

resulta conveniente rentar y acudir al crédito.

PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.4 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

a) CONCEPTO DE CONTRATO.

Un contrato es "un convenio que crea, transfiere y modifica derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios. Estos son acuerdos de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". En consecuencia el contrato se distingue del convenio en que este crea, modifica, transfiere y extingue que obligaciones; en tanto que aquel sólo crea, modifica o transfiere obligaciones.

Los contratos tienen distintas clasificaciones.

El arrendamiento se clasifica dentro de los contratos translativos de uso, y es "el contrato por lo que ambas partes se obligan recíprocamente una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto".

El arrendador tiene como obligación entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de

servir para el uso convenido.

"El arrendador debe responder de los vicios o defectos del bien arrendado, que impida el uso del mismo aunque el no hubiese conocido o hubiese sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario".

El arrendatario se obliga " a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o sirviere de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella".

B) PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Dentro de las particularidades del arrendamiento financiero, sobresalen por su importancia, el concepto del contrato, con el objeto de saber a que se refiere y que partes contribuyen, la integración del monto total del contrato, para que se pueda evaluar con más claridad, el costo implícito del financiamiento.

b.1 CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para efectos fiscales se consideran contratos de arren -

damiento financiero, las que se celebran por escrito y desde su formación reúnan los siguientes requisitos:

- 1.- Que se conceda el uso o goce temporal de bienes
- 2.- Que las partes se sujeten a su plazo inicial forzoso
- 3.- Que la persona que reciba el bien para su uso o goce, quede obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan del precio en el que se adquirió el bien por quien conceda su uso o goce.
- 4.- Que la persona que conceda el uso o goce del bien, señale la tasa de interés que se considera para fijar los pagos de las cantidades convenidas y se obligue, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien reciba el bien, la obligación de uno de los siguientes aspectos:
 - a) El de 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 la opción.
 - b) El de prorrogarle 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) El de participarle en el importe de la enajenación a un tercero, del bien objeto del contrato.

También se consideran contratos de arrendamiento financiero aquellos en que se concede el uso o goce de los bienes por un plazo forzoso igual o superior al plazo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales y el pago de una contraprestación equivalente o superior al valor del bien cuyo uso o goce se concede, aún cuando no se reúnan los requerimientos anteriores.

b.2 INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO.

Un aspecto de suma relevancia en el contrato de arrendamiento financiero, es conocer la composición del monto total del contrato, con el objeto de poder determinar, con mayor seguridad el costo implícito de la fuente de financiamiento. Para tal efecto, analizaremos, inicialmente, cada una de las partes constitutivas del costo.

1.- COSTO DEL EQUIPO. En este rubro se incluyen los siguientes elementos:

- a) Valor físico del equipo, o sea, el precio del mercado

del bien objeto del contrato.

- b) Impuestos y derechos de importación. - En el caso de que el bien arrendado sea de importación se considera también el costo de los impuestos y derechos de importación.

2.- COSTO DEL FINANCIAMIENTO. Se considera un porcentaje o tasa de interés, que en términos generales, es similar al interés bancario referente al tipo de operación y de empresa que se trate. En muchas ocasiones, el arrendador recurre a financiamientos externos, provenientes del grupo financiero al que pertenece para financiar el contrato en cuestión.

3.- PORCENTAJE PROPORCIONAL DEL COSTO DE OPERACION. Se considera un factor determinado actuarialmente, para absorber parte de los costos administrativos de cada contrato; es decir por cada peso financiado, corresponden x centavos al costo administrativo de la empresa.

4.- PORCENTAJE DESEADO DE UTILIDAD. - Una vez llegado a este punto, sólo queda cargar un factor predeterminado, que será el que en términos generales arroje la utilidad de la arrendadora.

Dado el alto volumen de operaciones que en la actualidad

manejan las arrendadoras profesionales de equipo, la mayoría de ellas han determinado, a través de estudios actuariales, factores tales que aplicados al costo físico del equipo arrojan directamente el valor de las rentas periódicas, y el monto total del contrato, en donde ya van incluidos todos los costos relativos, así como la utilidad que habrá de generar cada contrato. Es decir, considerar un factor pre-determinado que constituya los análisis individuales del costo de financiamiento, del porcentaje de utilidad, con el objeto de facilitar los cálculos y poder presentar cotizaciones certeras y oportunas.

ENTRE LAS PROPIEDADES QUE POSEE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO PODRIAMOS MENCIONAR LAS SIGUIENTES:

- 1.- Principal, pues tiene su propia finalidad y función económica y jurídica.
- 2.- Bilateral, ya que produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes; para el arrendador, la principal de conceder el uso o goce de la casa arrendada, para el arrendatario, la de pagar un precio cierto, denominado renta.
- 3.- Oneroso, en virtud de que dichas obligaciones se traducen en provechos y gravámenes recíprocos.

4.- Conmutativo, por que tales derechos y obligaciones son ciertos en el momento mismo de celebrarse el contrato y arrendador y arrendatario se encuentran en condiciones de determinar si el mismo les producirá una ganancia o una pérdida.

5.- Formal, por regla general, ya que solamente cuando el arrendatario recae sobre cosas que no tengan un valor superior a cien pesos pueda otorgarse verbalmente.

6.- Innominados, por ser un contrato especializado el cual se deriva de la fusión de dos contratos regulados en el Código Civil vigente, fusionando los contratos de compra-venta y el de arrendamiento.

7.- No revocable, al existir la condición a que se sujetan ambas partes, de no cancelarlo antes del plazo fijado previamente.

8.- Sucesivo, pues las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica horas, días, semanas, meses, años.

CAPITULO II

DISEÑO DE UN PROGRAMA DE AUDITORIA PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- 2.1 DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR
 - 2.1.1 REVISION DE CONTRATOS
 - 2.1.2 ARQUEO DE DOCUMENTOS
 - 2.1.3 REVISION SELECTIVA DE CALCULOS EN EL ARRENDAMIENTO
 - 2.1.4 TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO
- 2.2 DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO
 - 2.2.1 EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS
 - 2.2.2 VERIFICACION FISICA DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO
 - 2.2.3 COTEJO DEL IMPORTE DE LOS PAGOS EN RELACION CON LA DOCUMENTACION
 - 2.2.4 TERMINACION DEL CONTRATO

CAPITULO II

DISEÑO DE UN PROGRAMA PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.1. Desde el punto de vista del arrendador.

- a) Revisión del contrato.
- b) Arqueo de Documentos.
- c) Revisión selectiva de Cálculos de arrendamiento.
- d) Terminación del arrendamiento.

2.2. Desde el punto de vista del arrendatario.

- a) Existencia de los contratos.
- b) Verificación física del bien, objeto del contrato.
- c) Cotejo del importe de los pagos en relación con la documentación.
- d) Terminación del contrato.

CAPITULO II

DISEÑO DE UN PROGRAMA DE AUDITORIA PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Antes de iniciar el desarrollo de éste capítulo, definiremos la planeación de la auditoría, que es un programa de auditoría y algunos otros puntos relativos a este.

PLANEACION DE LA AUDITORIA.

Dentro de las normas de auditoría y específicamente las relativas a la ejecución del trabajo encontramos; la planeación y supervisión, el estudio y evaluación del control interno, la obtención de evidencia suficiente y competente.

PLANEACION.

Antes de desarrollar el examen de los estados financieros debemos de planear cuales son los procedimientos de auditoría que se van a usar, la extensión que se les va a dar así como la oportunidad en que se han de aplicar y por consiguiente en que papeles de trabajo se van a plasmar dichos procedimientos, así mismo que personal va a desempeñar el trabajo y que cualidades deberá reunir dicho personal.

Para cada auditoría existen diferentes problemas con sus propias características, existen diferentes formas de aplicar los procedimientos de auditoría, por lo cual antes de iniciar el trabajo en sí, debemos de fijar los diferentes objetivos a alcanzar como lo señala el boletín No. 4 de la Comisión de Procedimientos de Auditoría y son:

- a) Condiciones y limitaciones del Trabajo que se va a realizar.
- b) Objetivos particulares de cada fase del trabajo de auditoría.
- c) Características particulares de la empresa cuyos estados financieros se examinan, los cuales se clasifican en:
 - 1.- Características de operación de la empresa
 - 2.- Condiciones Jurídicas
 - 3.- Sistema de Control interno existente.

PROGRAMA DE AUDITORIA. - Enunciado lógicamente ordenado y clasificado de los procedimientos de auditoría que han de emplearse, la extensión que se les ha de dar y la oportunidad en que se han de aplicar.

CLASES DE PROGRAMAS DE TRABAJO.

1.- Desde el punto de vista del detalle:

- a) Generales.- Mención enunciativa de las técnicas a aplicarse en forma genérica; así como los objetivos particulares que se persiguen en cada caso.
- b) Detallados.- Descripción con mayor minuciosidad de la forma práctica de aplicar los procedimientos y técnicas de auditoría.

2.- Desde el punto de vista de la planeación:

- a) Predeterminado.- Listado de los procedimientos a seguir, previamente al trabajo y aplicables durante el curso mismo.
- b) Informal.- Descripción de los procedimientos más importantes y a juicio del auditor se van aplicando durante el desarrollo de la auditoría.

ELEMENTOS DEL PROGRAMA.

1.- Objetivo:

El que se persigue con la revisión y las actividades a desarrollar que el mismo programa contenga.

2.- Tipo de revisión o enfoque:

Mención del tipo de revisión bien sea eminentemente financiera y se trate de una auditoría operacional que puede ampliarse hasta la administrativa.

3.- Areas específicas a revisar:

Detalle del departamento, sección o función que tocará la revisión.

4.- Datos generales del área a revisar:

- a) Localización física
- b) Funciones principales
- c) Dependencia jerárquica
- d) Responsables y Supervisores
- e) Horario de Trabajo.

5.- Descripción de información a obtener y fuentes de obtención:

- a) Datos contables
- b) Datos estadísticos
- c) Documentación comprobatoria
- d) Archivos de consulta

6.- Características técnicas del personal necesario.

- a) Experiencia en la compañía
- b) Conocimientos especiales
- c) Profesión

7.- Secuencia lógica, cronológica y funcional que debe seguir la revisión.

8.- Alcance:

Número de pruebas y verificaciones necesarias.

9.- Oportunidad:

- a) Época más propicia para efectuar la revisión
- b) Fechas establecidas en relación a las actividades y problemas a solucionar.

10.- Canales de comunicación:

- a) Dentro del área afectada para obtener la información.

VENTAJAS DEL PROGRAMA DE TRABAJO

1.- Fijación de responsabilidades promoviendo a la vez la división del trabajo.

2.- Establece rutinas de trabajo y lógicamente ahorra tiempo en la ejecución logrando una guía o recordatorio para los procedimientos aplicables y evitando que se olviden e incluso omitan al

guno de ellos.

3.- Indican los papeles de trabajo a formular, así como su referencia cruzada y la extensión de pruebas evitando desarrollar trabajo de más.

4.- Control en cuanto al avance del trabajo planado, tanto de conjunto como individual, facilitando también la supervisión del mismo.

5.- Sirve de guía al auditor encargado y de orientación al auditor principiante y menos experimentado.

6.- Aporta los datos ordenados lógicamente para la presentación del informe de auditoría.

7.- Funciona como consulta en revisiones futuras y facilita el seguimiento de las auditorías anteriores.

Para la primera auditoría que se realiza, el programa de trabajo podrá ser más amplio que los siguientes, ya que el auditor tendrá más o menos problemas en las revisiones subsecuentes, dependiendo del control de las principales operaciones, así como del control interno que se tenga establecido en la compañía.

La importancia de las partidas a examinar y de las cuales el riesgo de error es mayor, deberán de tomarse más en cuenta para la naturaleza y extensión de los procedimientos a emplear dependen -

do del control interno establecido en cada caso.

Por lo anterior podemos resumir que para la elaboración del programa de trabajo a aplicar, debemos tomar en cuenta los siguientes puntos:

- a) Las operaciones que realiza la compañía
- b) Revisión de los procedimientos de contabilidad
- c) Examen y evaluación del control interno
- d) Trabajos que efectúa el departamento de Auditoría interna.

Una vez desarrollados los puntos anteriores estamos en posibilidad de decidir la fecha en que deba ser la revisión, así como de ir modificando el programa de acuerdo con los problemas que se presenten, de los cuales tomaremos nota para el mejor desarrollo de futuras auditorías.

Después de haber definido los puntos anteriores nos encontramos en posibilidad de continuar con éste capítulo; en el que se tomarán áreas específicas a revisar desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario.

2.1 Desde el punto de vista del arrendador.

2.1.1 Revisión de contratos.

Cuando exista una operación de arrendamiento financiero,

se deberá de hacer una revisión del contrato; ya que este tiene por objeto, formalizar esta operación y además sirve como comprobante para el registro contable.

El contrato deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Nombre y Dirección del arrendador.
- 2.- Nombre y Dirección del arrendatario.
- 3.- Número del contrato.
- 4.- Fecha del contrato.
- 5.- Duración del contrato.
- 6.- Valor del contrato.
- 7.- Descripción del bien arrendado.
- 8.- Costo del bien arrendado.
- 9.- Gastos adicionales del bien arrendado.
- 10.- Valor total del bien arrendado.
- 11.- Forma de pago (Pagaré único, pagarés múltiples, letras no documentadas, etc.)
- 12.- Número de mensualidades.
- 13.- Importe de mensualidad.
- 14.- Depósito.
- 15.- Importe del impuesto al valor agregado.
- 16.- Importe de la opción de compra (% s/ el valor del

equipo).

17.- Seguros.

18.- Importe de la pena económica (de no cumplirse el plazo forzoso) además deberá estar formalizado ante un Notario Público.

2.1.2 Arqueo de documentos

1.- Solicitar que se nos proporcione relación de saldos de documentos por cobrar, el que deberemos de cotejar con el saldo del mayor. Además se tomará nota de los Documentos aceptados en Moneda extranjera.

La cédula en que se planea el arqueo deberá contener las siguientes columnas.

- 1) Nombre del deudor
- 2) Número del contrato
- 3) Fecha de suscripción
- 4) Fecha de vencimiento
- 5) Pago mensual en:
 - a) Dólares
 - b) Moneda Nacional
- 6) Valor original del documento:

- a) Dólares
- b) Moneda Nacional.
- 7) Pagos recibidos
- 8) Saldo insoluto al ...
- 9) Tipo de documento
- 10) Observaciones.

Para obtener el saldo insoluto señalado en el punto ocho anterior, se deberán llevar a cabo los siguientes procedimientos:

- a) Con relación a los documentos arqueados se va al Departamento de Crédito y Cobranzas para que nos faciliten su Kárdex de Clientes.
- b) Se busca en dicho Kárdex el No. de Contrato y se revisan los pagos efectuados anotándolo en la columna de pagos recibidos.
- c) Posteriormente se obtendrá el saldo insoluto de la diferencia que se obtenga del total del valor original documentado menos los pagos efectuados.

2.1.3 Revisión selectiva de los cálculos del arrendamiento.

Verificaremos los siguientes puntos.

1) VALOR DEL EQUIPO:

Este rubro se integra de los siguientes elementos:

- a) Valor físico del equipo, o sea, el precio del mercado del bien objeto del contrato; tendremos que ver la factura del Proveedor que vendió el equipo verificando cálculos.
- b) Impuestos. - En caso de que el bien arrendado sea de Importación se considera también el costo de los impuestos y derechos de importación. Aquí revisaremos la existencia del permiso de importación, pedimentos aduanales, cuenta de gastos del agente aduanal; debidamente soportado por comprobantes, que contengan requisitos fiscales, seguros, etc.

2) VALOR DEL CONTRATO:

Aquí revisaremos que sobre el valor del equipo se aplique el interés establecido por la arrendadora (dicho interés es similar al bancario ya que generalmente la arrendadora recurre al grupo financiero al que pertenece para financiar el contrato más el % de utilidad deseada).

3) IMPORTE DE LOS PAGOS MENSUALES:

Este importe se determina dividiendo el valor del contrato entre el plazo (meses establecidos en el contrato), así como el I.V.A. correspondiente.

4) PAGO INICIAL A LA FIRMA DEL CONTRATO:

Revisar los siguientes puntos:

Comisión de Apertura - la convenida

La renta - Deberá ser igual al importe de una mensualidad que queda como depósito en garantía.

Seguro - Importe de la Prima por seguro del bien.

5) OPCIONES A LA TERMINACION DEL PLAZO

- Importe de la opción más el IVA correspondiente
- Diferir la opción a un determinado plazo, determinando el importe de la nueva renta.

2.1.4 Terminación del arrendamiento

Este punto presenta dos aspectos.

- a) Terminación del contrato y ejercicio de la opción de compra.
- b) Cancelación anticipada del contrato.

a) TERMINACION DEL CONTRATO Y EJERCICIO DE LA OPCION DE COMPRA.

Se tendrá que supervisar:

a.1) La opción de compra y la aplicación del depósito

El importe de la opción de compra, debe ser inferior al valor de mercado del bien objeto del contrato en el momento de la opción, ésta cantidad queda convenida en el momento de la firma del contrato y generalmente es simbólico.

a.2) Baja del equipo. - Al ejercer el arrendatario la

opción de compra, el arrendador deberá dar de baja el equipo; el importe de esta baja es el del valor del equipo que como ya habíamos mencionado está compuesto por el precio del mercado del bien más impuestos y derechos pagados por el mismo.

a.3) Traspaso de los ingresos arrendados. - Los in -

gresos representan el cobro de las rentas durante el plazo del contrato; y este traspaso se hace para poder registrar más tarde la utilidad en la renta de Activo fijo.

a.4) Traspaso del costo a resultados. - El costo de los contratos de arrendamiento financiero es una parte proporcional de las rentas cobradas que se determina de la siguiente forma:

Costo del equipo entre el importe total del contrato factor del costo. Factor costo X renta mensual al costo proporcional.

a.5) Traspaso a resultados del ejercicio. - Este traspaso representa la diferencia entre los ingresos y el costo.

a.6) Traspaso a resultados del ejercicio la utilidad en renta del Activo fijo: Este importe está representado por el valor de la opción de compra.

b) CANCELACION ANTICIPADA DEL CONTRATO.

Al rescindirse el contrato de arrendamiento financiero, es necesario determinar el saldo que quedó pendiente de la operación por lo que se hace necesario efectuar una liquidación que se compone de los siguientes datos:

b.1) DOCUMENTOS PENDIENTES DE COBRO.

Número de rentas pendientes multiplicadas por el importe de cada una nos dará así el total por cobrar.

b.2) IMPORTE DE LA PENA ECONOMICA.

Este importe queda determinado a la firma del contrato; previendo que no se cumpla el plazo del contrato.

b.3) EQUIPO DEVUELTO SEGUN AVALUO.

El arrendador al recibir el equipo deberá ordenar un avalúo sobre el mismo, para saber en que cantidad se le va a tomar dicho equipo.

b.4) APLICACION DEL DEPOSITO EN GARANTIA.

El depósito en garantía también queda determinado a la firma del contrato.

Con estos datos estamos en posibilidades de practicar la liquidación.

E J E M P L O :

a) DOCUMENTOS PENDIENTES DE COBRO.

14 rentas de	\$ 18,426.00	\$ 257,964.00	
1 renta de	19,350.00	<u>19,350.00</u>	
		277,314.00	
Pena económica		<u>35,000.00</u>	\$ 312,314.00

FORMA DE PAGO

Equipo devuelto según avalúo	127,218.00		
Aplicación del depósito en Garantía	<u>25,000.00</u>	<u>152,218.00</u>	
SALDO A CARGO DEL ARRENDATARIO			\$ <u>100,000.00</u>

Para cancelar las cuentas pendientes se deberá de usar una cuenta liquidadora, se dará de alta el equipo; se cancelarán las cuentas de resultados contra pérdidas y ganancias.

A últimas fechas las arrendadoras han decidido no recibir los bienes que se dieron en arrendamiento, cuando existe cancelación anticipada del contrato, ya que la mayoría de los casos son equipos solicitados para una actividad específica y que tardarían algún tiempo en volver a rentarlos, originando gastos de mantenimiento y almacenaje.

2.2 Desde el punto de vista del arrendatario.

2.2.1 Existencia de los contratos.

2.2.2 Verificación física del bien objeto del contrato.

Tendremos que hacer un examen físico de los documentos relativos al contrato del arrendamiento, así como del bien, con objeto de cerciorarnos de la autenticidad del activo y de la operación registrada en la contabilidad y presentada en los estados financieros.

2.2.3 Cotejo del importe de los pagos en relación con la documentación.

Al firmarse el contrato, el arrendatario en su Contabilidad deberá de hacer los registros correspondientes en lo que respecta a

la documentación, deberemos de verificar que exista comprobante por cada importe pagado al arrendador.

Recomendaremos que el comprobante que nos expida el arrendador por cada pago efectuado sea archivado en un expediente donde se controlarán todos los documentos originales relativos al contrato de arrendamiento financiero y que en la póliza cheque se anexe una copia del pago correspondiente.

Esta inspección de documentos se hace con el objeto de comprobar la autenticidad de la operación, los Pasivos registrados y los pagos efectuados.

Se verificará que la documentación relativa al contrato coincida con los importes pagados por comisión de apertura, depósitos, impuestos, seguros, y haremos un análisis de movimientos en la cuenta de acreedores diversos en relación a los cargos, ya que estos representan pagos; verificando que exista la documentación relativa dicho pago; como es la expedición del cheque, firma en la póliza de recibido, y la factura correspondiente al mes que se está cubriendo.

2.2.4 TERMINACION DEL CONTRATO.

- a) Terminación del contrato y ejercicio a la opción de compra.

Se deberán revisar los asientos contables correspondientes.

di ent es a esta operación, ya que tendremos que verificar que partidas aumentan al costo del bien objeto del contrato, y que se registren como tal.

El pago que se hace por la opción de la compra que es un valor simbólico debe ser sumado al costo del equipo, también el depósito en garantía pagado a la firma del contrato.

Además debe de verificarse que se cancele la depreciación del equipo arrendado contra el costo del mismo para hacer el traspaso del importe neto al activo fijo de la empresa; que será el que resta de acuerdo a las tasas fiscales contra lo que ya se depreció. (Ej. si el contrato de arrendamiento fue por un equipo de transporte con un plazo de 2 años, la depreciación acumulada del equipo arrendado a la fecha de terminación del contrato será del 40% por lo que de acuerdo a la tasa fiscal quedaría pendiente de depreciar el 60% correspondiente a 3 años).

Debemos de hacer notar que la revisión de las cuentas, tanto del arrendador como del arrendatario debe de hacerse de acuerdo a las normas de auditoría, debiendo poner especial atención en el estudio y evaluación del control interno ya que este determinará el alcance y la oportunidad de las pruebas, así como los procedimientos más adecuados que habrán de utilizarse.

CAPITULO III

PROBLEMAS ESPECIALES

- 3.1 TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO
 FINANCIERO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL
 ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

- 3.2 ASPECTO LEGAL

- 3.3 ¿ ES POSIBLE DEDUCIR LA RENTA EN EL PERIODO
 DE ARRENDAMIENTO, SI ESTE ES PURO ?

- 3.4 POSIBILIDAD DE DIFERIR EL IVA EN LOS
 DOCUMENTOS PARCIALES EN EL ARRENDAMIENTO
 FINANCIERO

CAPITULO III

3.1 TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para el tratamiento contable del Arrendamiento Financiero, existen las siguientes opciones:

- Considerar el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio en que se efectúe la operación.
- Considerar como ingreso acumulable el que efectivamente hubiera sido pagado durante el ejercicio en que se hubiere celebrado el contrato, deduciendo el porcentaje del costo que le corresponda.

El procedimiento más utilizado en las Arrendadoras es la segunda opción.

A continuación presentamos un caso práctico en base a cuyos datos exponemos en ejemplo de la mecánica contable a seguir tanto por parte del Arrendador como del Arrend

datario.

CASO PRACTICO.

3.1. TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario,

CASO PRACTICO

a) PARA EL ARRENDADOR

Celebrado el contrato de Arrendamiento Financiero, la Arrendadora procede al registro de la operación conforme a los datos siguientes:

DATOS DE LA OPERACION

Valor del equipo	1'941,365.60
Importe de la renta	69,147.76
Plazo 36 mensualidades	
Total Rentas: 69, 147. 76 x 36	2'489,319.36
Opción de compra	19,413.71
Pago de la 1ra. Renta	69,147.76
Pago del IVA por el total de la Operación	248,931.93
Pago Gastos de Instalación	

(incluye IVA) 25,000.00

Pago póliza de Seguro

(incluye IVA) 18,000.00

FINANCIAMIENTO QUE A SU VEZ OBTIENE LA

ARRENDADORA

Préstamo Bancario 70% del

valor del equipo

1,941,365.60 x 70% 1,358,956.00

Tasa del Interés del Finan-

ciamiento al 18% anual

sobre saldos insolutos 377,108.00

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA BANCOMER, S. A. de C. V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA

A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO "A ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

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

I. Declara la Arrendadora:

- a) Que es una sociedad mercantil anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, como consta en la Escritura No. 29,077 de fecha 18 de Febrero de 1974, pasada ante la fé del Notario Público No. 104 del D. F., Lic. Julio Senties García, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D. F., bajo el No. 164, fojas 257, volumen 899, Libro 3º, de fecha 4 de marzo de 1974.
- b) Que su objeto es entre otros, celebrar con el carácter de Arrendadora, contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, y sobre toda clase de bienes muebles.

II. Declara la Arrendataria:

- a) Que es una Sociedad Mercantil Anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, como consta en la escritura No. 1428 de fecha 9 de Octubre de 1969, pasada ante el Notario Público No. 85 de México, D. F., Lic. Juan López Negrete, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D. F., bajo el No. 89, fojas 168, Vol. 439, Libro 23.
- b) Que su objeto es entre otros, la fabricación de medicamentos

III Declaran las partes que desean celebrar contrato de arrendamiento, de acuerdo con las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- La Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria y ésta última lo acepta, el (los) bien (es) que se detallan en la relación adjunta, y que como Anexo 1 se agrega a este contrato, formando parte integrante del mismo, y es complementario de esta cláusula.

SEGUNDA.- La Arrendataria pagará a la Arrendadora o a quien sus derechos represente por concepto de renta del arrendamiento

miento del (de los) bien (es) a que se refiere (n) la -
cláusula pre cedente, la cantidad cuyo monto y términos -
se especifican en el Anexo 2 que se agrega a este con -
trato, formando parte integrante del mismo.

TERCERA. - Los pagos que la Arrendataria debe hacer por concepto -
de rentas, los deberá efectuar en el domicilio de la Arren -
dadora, ubicado en Av. Universidad 1200, México 13, D.F.
o en el lugar que esta última señale por escrito.

CUARTA. - Si el pago de alguna de las rentas llegan a coincidir con
un día inhábil para las instituciones de crédito, su liqui -
dación deberá exhibirse un día hábil inmediato posterior
al de su vencimiento a los intereses normales. Causán -
dose de lo contrario intereses hasta la fecha de su pago -
a razón del por ciento que se fija en la cláusula Quinta.

QUINTA. - En caso de la falta de pago oportuno de la Arrendataria,
de cualquiera de las exhibiciones pactadas en la cláusula
Segunda de este contrato, deberá pagar a la Arrendado -
ra como pena convencional el 2% (DOS POR CIENTO) -
anual adicional a la tasa ordinaria vigente en el momen -
to del incumplimiento, y a que se refieren las cláusulas
Octava y de este instrumento a partir del día del venci -

miento del pago hasta que éste se realice, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendadora para rescindir este contrato.

SEXTA.- El término del presente contrato será de 36 meses forzoso para ambas partes, a partir de la firma del presente contrato, y sus efectos no terminarán sino cuando estén totalmente cumplidas las obligaciones que ambas partes asumen en el presente instrumento, debiéndose hacer constar la entrega del (de los) bien (es) mediante la firma de recibido de la Arrendataria en carta (s) por separado, en la (s) que también se deberá (n) identificar el (los) bien (es) arrendado (s), las que serán complemento de este contrato.

Queda entendido que la recepción del (de los) bien (es) por parte de la Arrendataria no excederá a los noventa días a partir de la fecha de la firma de este contrato. En caso contrario se dará por terminado este contrato.

SEPTIMA.- Las rentas estipuladas en el Anexo 2 del presente contrato se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento, por la cantidad de \$ 2'489,319.36

Di cho precio fue establecido de acuerdo a las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y la Arrendataria.

OCTAVA. - Las partes acuerdan que la tasa de interés aplicable al pago de las rentas, materia del presente contrato, y a que se refiere el Anexo 2, es del 18% anual.

NOVENA. - La Arrendataria documenta el importe de la renta o precio total del arrendamiento, mediante la suscripción por la Arrendataria en este acto, de un pagaré a la orden de la Arrendadora, por la cantidad de \$ 2'489,319.36 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.) a pagarse mediante las parciales mensuales convenidas en la cláusula Segunda de este instrumento, o sea los abonos mensuales por las cantidades indicadas en el referido Anexo 2.

Ni la suscripción por parte de la Arrendataria de dicho pagaré, ni la entrega del mismo a la Arrendadora podrán en forma alguna considerarse como pago de las rentas mensuales anteriormente estipuladas. La Arrendadora tendrá la facultad de negociar el pagaré en cualquier forma que

más convenga a sus intereses, si así lo considera conveniente.

DECIMA. - Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula Sexta, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

a) La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de un precio de \$ 19,413.71 (DIEZ Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS 71/100 M. N.) que deberá ser inferior al valor de mercado del bien o bienes al momento de la opción.

b) La de prorrogarle el contrato por el plazo de 12 meses, durante el cual los pagos serán de \$ 60,347.00

c) La de participarle de la venta del bien objeto del contrato a un tercero, en el importe que exceda a la cantidad de \$ 2'000,000.00

La Arrendataria se obliga a señalarle a la Arrendadora con un plazo de 90 (noventa) días de anticipación al término forzoso del contrato, la opción que desee ejercer, si la Arrendataria no lo señala ambas partes quedan en el entendido de que la Arrendataria optará por la primera op -

ción.

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de la Arrendataria.

La obligación de la Arrendadora en esta cláusula queda condicionada a que la Arrendataria se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el presente contrato le impone.

Si la Arrendataria no ejerce alguna de estas opciones, la cláusula Sexta de este contrato queda firme con todo su vigor y fuerza de ley.

DECIMA

PRIMERA. - La Arrendataria acepta que recibirá el (los) bien (es) arrendado (s) directamente del fabricante o distribuidor, sin exceder el plazo que se señala en la cláusula Sexta y en la fecha que ella acuerde con cualquiera de estos últimos, por lo que la Arrendataria se obliga a realizar la totalidad de gestiones, trámites y demás actos que requieran para ello, en forma directa y bajo su estricta responsabilidad.

La Arrendadora por consiguiente queda liberada por la Arrendataria de cualquier demora que pudiera ocasionarse por la entrega del (de los) bien (es) arrendado (s), no importando el motivo que origine dicha demora.

Igualmente la Arrendataria se obliga a recibir dicho (s) bien (es) en Añil 428, México 8, D. F.

DECIMA

SEGUNDA.- La Arrendataria manifiesta que ha elegido en forma individual y directa el (los) bien (es) arrendado (s), así como el fabricante o distribuidor asumiendo cualquier riesgo al respecto, por ser a su entera satisfacción por lo que la Arrendadora no será responsable ante la Arrendataria por cualquier daño, defecto, entrega tardía o error en la entrega, o diferencia en las especificaciones del (de los) bien (es) objeto del arrendamiento, o por cualquier otro error o incumplimiento del fabricante o distribuidor en la entrega, ensamble o instalación de dicho (s) bien (es).

En virtud de lo anterior, la Arrendataria expresa su conformidad en que la Arrendadora no es responsable por pérdida, daño o gasto de cualquier naturaleza causado directa o indirectamente por el (los) bien (es) arrendado (s), o por

la deficiencia que pudiera tener en su uso u operación, o por cualquier otra causa que pudiera originarse o relacionarse con el (los) bien (es) mencionado (s).

En el caso de presentarse algún problema derivado de algún o alguno de los supuestos contenidos en esta cláusula, la Arrendataria queda plenamente facultada por la Arrendadora para que efectúe las reclamaciones procedentes ante el fabricante, distribuidor o transportista, según corresponda, excluyendo a la Arrendadora de cualquier responsabilidad al respecto.

DECIMA

TERCERA.- La marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comercialidad y demás especificaciones del (de los) bien (es), objeto de este arrendamiento, son a entera satisfacción de la Arrendataria, quien bajo su riesgo acepta que son los bienes que requiere de acuerdo con sus intereses, quedando liberada por tanto la Arrendadora de cualquier responsabilidad en este sentido, puesto que como se estipula en la cláusula Décima Segunda de este contrato, la primera ha elegido dicho (s) bien (es) y al fabricante o distribuidor de acuerdo con sus exclusivos intereses, habiéndose estableci

do una relación directa entre Arrendataria y el fabricante o distribuidor.

DECIMA

CUARTA.- La Arrendataria queda obligada a cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del (de los) bien (es) arrendado (s), tal es como transporte, almacenamiento, fletes o de cualquier otro similar. Son igualmente por cuenta de la Arrendataria la totalidad de los gastos derivados de la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento del (de los) bien (es), objeto del arrendamiento.

DECIMA

QUINTA.- A fin de que el (los) bien (es), objeto del arrendamiento, sufra (n) exclusivamente el deterioro causado por su funcionamiento en condiciones normales de acuerdo con su naturaleza y destino, la Arrendataria se obliga a tomar las providencias necesarias y a efectuar los actos que para ello requieran y en especial lo siguiente:

- a) A utilizarlo (s) precisamente conforme a su naturaleza y destino.
- b) A cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo.

- c) A emplear en su operación exclusivamente trabajadores calificados, contratados y controlados por su cuenta. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s) a que sea (n) manejado (s) exclusivamente por personas responsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, de acuerdo con la naturaleza del vehículo,
- d) A responder durante el plazo del presente contrato, por los daños o perjuicios que se pudieran causar a la Arrendadora, con motivo de la falta de su manejo adecuado, o por cualquier otra causa, debiendo proceder a su inmediata reparación en su caso, puesto que queda obligada a mantener dicho (s) bien (es) siempre aptos para el servicio.
- e) A efectuarle (s) por su cuenta, todo tipo de servicio de mantenimiento y reparaciones, así como a dotarlo (s) de las refacciones que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia durante la vigencia del presente contrato, conservándolo (s) en condiciones óptimas de funcionamiento.
- f) A emplear exclusivamente refacciones legítimas hechas por el fabricante salvo autorización que en cada caso le

proporcione por escrito la Arrendadora. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) sea (n) vehículo (s), a d - tarlo (s) por su cuenta de la gasolina, aceites y llantas que requiera (n) el (los) mencionado (s) vehículo (s), de acuerdo a su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.

g) A instalarlo (s) y utilizarlo (s) precisamente en el domicilio (s) señalado (s) en la cláusula Décima Primera, si esto no va en contra de la propia naturaleza del bien arrendado, en el que deberá (n) permanecer durante todo el tiempo de la duración del presente contrato. Para poder trasladarlo (s) a algún otro lugar, será necesario una autorización previa que la Arrendadora otorgue por escrito a la Arrendataria. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), a utilizarlo (s) solamente dentro de los límites de la República Mexicana. De haberse trasladado el (los) bien (es) a un lugar distinto del originalmente pactado, la Arrendataria se obliga a dar también aviso en este sentido a la compañía aseguradora que cubra el (los) bien (es) para que éstos continúen debidamente asegurados, como lo estipula en la cláusula -

Vigésima de este contrato.

DECIMA

SEXTA. - La Arrendataria no podrá subarrendar en todo ni en parte el (los) bien (es) objeto del presente contrato, no pudiendo así mismo, venderlo (s), pignorarlo (s), gravarlo (s) ni permitir que sea (n) gravado (s) en forma alguna, ni ceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente contrato.

DECIMA

SEPTIMA. - La Arrendataria se obliga a marcar para fines de identificación el (los) bien (es), objeto de este contrato, en un lugar visible, señalándose la propiedad de la Arrendadora respecto al (los) bien (es) arrendado (s), esta marca física de propiedad deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA

OCTAVA. - Queda obligada expresamente la Arrendataria a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que sean aplicables y relativas al (los) bien (es) arrendado (s), así como a sus funcionamientos, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos y ero-

gaciones en general que por tal concepto deben ser liquidadas a la autoridad o autoridades que corresponda (n).

Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), queda obligada la Arrendataria a cumplir con las leyes, reglamento, circulares y demás disposiciones que afecten la tenencia y uso del (de los) vehículo (s) arrendado (s), debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos, erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidados a las autoridades correspondientes como son: los derechos para la respectiva alta, la obtención de placas y tarjeta de circulación, los derechos del Registro Federal de Automóviles, los impuestos de tenencia y cualesquiera otros.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto por los párrafos precedentes, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendadora para rescindir el presente contrato, podrá pagar las sumas mencionadas por cuenta y por orden de la Arrendataria, debiendo reintegrárselas en cuanto la Arrendadora se lo solicite, cubriéndole además un interés igual al señalado en la cláusula Quinta, sobre las cantidades que ésta última haya exigido por ese motivo.

DECIMA

NOVENA. - La Arrendadora podrá efectuar las inspecciones que estime adecuadas del (de los) bien (es) arrendado (s), cuando así lo considere necesario, a fin de verificar que se esté (n) destinando y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), la Arrendadora podrá efectuar las mencionadas inspecciones a fin de verificar que se esté (n) usando conforme a su uso normal. La Arrendataria se obliga a permitir tales inspecciones en cualquier tiempo y dar todas las facilidades para ello a la Arrendadora.

VIGESIMA. - Será por cuenta exclusiva de la Arrendataria todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción y daños en general que sufra (n) el (los) bien (es) arrendado (s), así como los daños y perjuicios que se ocasionen o pudieran ocasionarse a terceros en su persona o en sus propiedades.

VIGESIMA

PRIMERA. - La Arrendataria se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requieran a fin de que en caso de pérdida, robo, destrucción o de cualquier daño que sufra (n) el (los) bien (es) arrendado (s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios ante

la Institución Aseguradora que corresponda, para lograr la indemnización(es) que proceda(n), debiendo colaborar limitadamente con la Arrendadora para tal efecto.

VIGESIMA

SEGUNDA.- En caso de pérdida, destrucción, daño irreparable o de cualquier otra contingencia que constituya una pérdida total o parcial que impida en forma absoluta la utilización del (de los) bien(es) arrendado(s), inclusive cuando el impedimento absoluto para utilizarlos sea el resultado de un acto(s) futuro(s) de alguna o algunas autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, si una vez cubierta la indemnización, de existir ésta, por la Institución aseguradora con la que se haya contratado el seguro del (de los) bien(es) arrendado(s), ésta no fuese suficiente para cubrir íntegramente el importe de las rentas no pagadas, correspondientes al plazo total del presente contrato y de la totalidad de pagos que en el mismo se pacten; la Arrendataria queda obligada expresamente a liquidar las diferencias resultantes, dándose por terminado el arrendamiento, estipulándose, desde ahora, que por ningún concepto podrán reducirse o suspenderse en forma alguna las rentas pactadas en este

contrato, hasta que las obligaciones para con la Arrendadora hayan sido cubiertas por la compañía aseguradora, o por la Arrendataria en su caso.

Si los bienes sufren un siniestro total que impida la utilización de los mismos, según se estipula en el párrafo precedente, la Arrendadora ofrece las siguientes opciones a la Arrendataria, sujetos a la aprobación de la primera:

- 1.) La Arrendataria podrá sustituir el (los) bien(es) que sufrió o sufrieron siniestro irreparable, por otro(s) bien(es) semejante(s) a las características esenciales del primero, conviniendo ambas partes en que el monto de las rentas continuarán como originalmente se pactaron, firmando un convenio de modificación al contrato que cambia la identificación del (de los) bien(es) que tuvieron pérdida total por el (los) bien(es) que substituye(n) a éste o a estos últimos.
- 2.) La Arrendataria podrá optar también por modificar parcialmente el contrato por el (los) bien(es) que sufrió o sufrieron pérdida total, comunicándoselo a la Arrendadora dentro de los treinta días siguientes a la fecha del siniestro, ambas partes convienen en que esta modificación

anticipada del contrato causa una pena convencional que será fijada por la Arrendadora firmando un convenio de modificación al contrato, cambiando el monto de las rentas y la identificación de los bienes.

VIGESIMA

TERCERA. - Durante el plazo de vigencia de este contrato, la Arrendataria se obliga a mantener a la Arrendadora, en forma ilimitada y libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza, incluyendo gastos de Abogados, así como de todo tipo de reclamaciones, ya sean judiciales o extrajudiciales o de cualquier tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas o a sus propiedades, con motivo de la fabricación, ensamble, instalación, propiedad, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del (de los) bien (es) objeto del presente contrato.

Las obligaciones que en esta cláusula asuma la Arrendataria quedarán vigentes aún con posterioridad al plazo del presente contrato o de su vencimiento anticipado, entendiéndose desde ahora que la Arrendataria acepta expresamente que es su intención obligarse a pagar íntegramente y por su exclusiva cuenta todas las cantidades que sean

reclamadas por terceros con motivo de daños en su persona o en sus bienes, manteniendo libre de toda responsabilidad a la Arrendadora en cualquier tiempo.

En caso de que la Arrendadora estimara conveniente de acuerdo a sus intereses efectuar alguna erogación derivada de las situaciones que prevee esta cláusula. La Arrendataria quedará obligada a reintegrar a la Arrendadora las cantidades que haya pagado por este contrato, a más tardar al día siguiente a aquél en que le sea solicitado por escrito dicho reintegro por la Arrendadora. Si la Arrendataria no cumple en los términos que aquí se estipulan, ésta se obligará, además de reintegrar las cantidades referidas, a pagar a la Arrendadora como pena convencional un interés igual al señalado en la cláusula Quinta, sobre las erogaciones efectuadas, a partir de la fecha de incumplimiento y hasta que se haga dicho reintegro a la Arrendadora.

VIGESIMA

CUARTA.- Queda pactado expresamente que la Arrendadora podrá transferir, afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s), así como los derechos derivados del presente contrato sin requerir consentimiento alguno -

por parte de la Arrendataria, en tales casos se garantiza desde ahora a la Arrendataria el pleno use y disfrute del (de los) mismos, si empre y cuando la Arrendataria haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone este contrato.

En virtud de lo estipulado en la presente cláusula, la Arrendataria y los terceros que se obliguen a garantizar a la Arrendadora el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la primera en este contrato, aceptan expresamente que ante el cesionario de la Arrendadora subsistirá el arrendamiento en todos sus términos.

VIGESIMA

QUINTA.- Si el (los) bien (es) objeto de este contrato ha (n) sido importado (s), la Arrendataria se responsabiliza ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Comercio, Dirección General de Aduanas o cualquier otra Dependencia Oficial, de cualquier problema legal o reclamación que efectúen las mencionadas Dependencias Oficiales, relacionadas con el pago de los impuestos de importación correspondientes a el (los) bien (es) materia de este contrato; por lo anterior, la Arrendataria exonera en forma

más amplia a la Arrendadora en el presente o futuro de cualquier problema con el pago de impuestos relativos.

Si por cualquier causa la Arrendadora cubriera alguna cantidad derivada de lo estipulado en los párrafos precedentes, la Arrendataria deberá reintegrársela en cuanto se lo solicite la Arrendadora, y en caso de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad que tiene esta última para rescindir el contrato, la cantidad que deba reintegrar causará un interés igual al señalado en la cláusula Quinta del presente contrato, desde la fecha de incumplimiento hasta que haga el reintegro.

Por lo que en particular respecta al Impuesto al Valor Agregado, la Arrendataria se obliga a liquidarlo al momento de pagar la factura que ampara la renta, a fin de que la Arrendadora lo entere a las autoridades.

En caso de que existan aumentos a las tarifas aplicables la Arrendataria se obliga a depositar de inmediato ante la Arrendadora la diferencia respectiva.

VIGESIMA SEXTA.- De acuerdo con este contrato, lo siguiente constituirá casos de incumplimiento por parte de la Arrendataria:

- a) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos pa
tados.
- b) Por negarse la Arrendataria sin causa justificada a re
cibir el (los) bien (es) arrendado (s).
- c) Por no dar al (a los) bi en (es) arrendado (s) preci -
samente el destino que corresponda a su naturaleza.
- d) Por no efectuar por su cuenta las reparaciones y las -
dotaciones regulares de refacciones al (a los) bien (es) -
arrendado (s) de tal forma que siempre se conserven en -
condiciones normales de funci onami ento.
- e) Por utili zar sin autorizaci ón por escrito de la Arrenda -
dora refacciones que no sean legítimas para el (los) bien -
(es) objeto del arrendamiento.
- f) Por emplear en la operaci ón del (de los) bi en (es) -
arrendado (s) personas que no se encuentren calificadas -
para ello. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) -
vehículo (s), por emplear en su uso y manejo personas que
no cuenten con la licencia requerida por el Reglamento de
Tránsito, según la naturaleza del (de los) mismo (s).
- g) Por trasladar el (los) vehículo (s) arrendado (s) sin -
autorización previa y por escrito de la Arrendadora a un -

lugar distinto al convenido por ambas partes, en caso de que el (los) bien (es) fuera (n) vehículo (s) o equipo móvil, por trasladarlo (s) fuera de la República Mexicana.

h) Por afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s).

i) Por no permitir a la Arrendadora que efectúe libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.

j) Por no pagar puntualmente alguna de las cantidades que en distintas cláusulas del presente contrato son a su cargo.

k) Por presentarse reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

l) Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal de su empresa que proceda o por dejar de enterar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social.

m) Por no dar aviso inmediato a la Arrendadora de cualquier situación que pudiera afectar física o jurídicamente al (a los) bien (es) arrendado (s).

n) Si por actos u omisiones de la Arrendataria, el (los) bien (es) son objeto de embargo total o parcial, ya sea

éste de orden civil, fiscal o laboral.

o) Si la Arrendataria es declarada en quiebra o suspensión de pagos.

p) Por no cumplir con cualquier otra obligación impuesta en este contrato.

Si se presentara alguno (s) de los casos de incumplimiento a que se refieren los incisos precedentes, la Arrendadora quedará plenamente facultada para optar según le convenga por cualquiera de las siguientes posibilidades:

1.) Por continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización por parte de la Arrendataria, la cual se fijará de acuerdo a la cláusula Quinta del presente contrato. La Arrendataria desde ahora manifiesta que en caso de que la Arrendadora le hiciera este ofrecimiento, queda obligada a efectuar a esta última el pago de la indemnización que le señale y a ponerse al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que conforme a este contrato son a su cargo, con el objeto de que la Arrendadora esté en posibilidad de optar por lo establecido en el presente inciso.

2.) Por rescindir el contrato, dándose por vencido anti -

ci padamente e su plazo, por lo que la Arrendataria en este caso se obliga en forma expresa a devolver de inmediato donde designe la Arrendadora el (los) bien (es) arrendado (s), y a pagarle como consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un perito designado por la Arrendadora y costeado por la Arrendataria.

VIGESIMA

SEPTIMA.- En la fecha de vencimiento del presente contrato, o de su prórroga, o de su vencimiento anticipado, éstos dos últimos si se presentaren, la Arrendataria deberá devolver a la Arrendadora el (los) bien (es) arrendado (s) en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción del deterioro causado por su uso normal de acuerdo con su naturaleza. Los gastos necesarios para que se efectúe la devolución aquí pactada serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria, quien además se obliga a que en caso de demora en la devolución, pagará una pena convencional a la Arrendadora igual al doble de la renta diaria de la última renta especificada en el Anexo 2, por cada día que transcurra hasta la fecha en que haga físicamente la devolución mencionada en el domicilio que le indique la Arrendadora con

un mínimo de 30 días anticipados al vencimiento.

VIGESIMA

OC TAVA. - El presente contrato solo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula, al respecto la Arrendataria por ningún motivo o concepto podrá cancelarlo, extinguirlo o terminarlo, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a la Arrendadora íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que este contrato le impone durante su vigencia, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la Arrendadora de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectúe la Arrendataria a la Arrendadora de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa algu -

na la devolución total o parcial de las cantidades enteradas,

VIGESIMA

NOVENA.- El precio de adquisición del equipo, objeto del arrendamiento fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y la Arrendataria, en caso de que éste llegara a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente, la Arrendadora queda facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a la Arrendataria cualquier adelanto de rentas que hubiere recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones y estudios que se hayan efectuado para la autorización del arrendamiento.

De darse por terminado el contrato por la causa señalada, la Arrendataria se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o distribuidor con motivo de la cancelación de la respectiva operación, liberando en forma expresa a la Arrendadora de cualquier responsabilidad de este sentido.

Si la Arrendadora optara por continuar con este contrato, por así convenir a sus intereses, la Arrendataria acepta

que la primera modificará el importe de las rentas establecidas en la cláusula segunda ajustándolas proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados, aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales.

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

TRIGESIMA

PRIMERA. - Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a los tribunales del Partido Judicial del Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiere corresponderles.

TRIGESIMA

SEGUNDA. - Si el (los) bien (es) amparado (s) por este contrato procede (n) de una operación de compra venta, arrendamiento posterior (sale and lease back) pactada entre Arrendadora y Arrendataria, el costo del avalúo del (de los) bien (en) objeto de este contrato, correrán por cuenta de la Arrendataria.

Con el fin de responder a la totalidad de las obligaciones contraídas por la Arrendataria frente a la Arrendadora, en

el presente contrato se constituye (n) solidariamente con la primera, fiador (es), liso (s) y llano (s), pagador (es) - a favor de la Arrendadora Bancomer, S. A. de C. V., o - de su cesionario en su caso. El (los) fiador (es) renun - cia (n) a los beneficios de orden y exclusión y de división - en su caso, contenidos en los artículos 2814, 2815 y 2837 del Código Civil del Distrito Federal, aplicables de acuerdo - con el artículo 10. del citado ordenamiento. La fianza sub - sistirá hasta que la Arrendadora haya sido cubierta de todo cuando se le adeudare por concepto de las obligaciones con traídas por la Arrendataria en este contrato, y de sus acce sorios y consecuencias legales, aún cuando:

- a) Se conceda prórroga o espera a la Arrendataria sin con senti miento del (de los) fiador (es).
- b) La Arrendadora haga quita a la Arrendataria y la obli - gación principal quede sujeta a nuevos gravámenes o con - di ciones.
- c) El (los) fiador (es) no pueda (n) subrogarse en los de - rechos o privilegios de la Arrendadora por culpa o negligen cia de ésta.
- d) Al volverse exigible la deuda principal el (los) fiadores

pi da (n) a la Arrendadora que promueva judicial mente den -
tro del plazo de un mes siguiente al del incumplimie nto de
la obligaci3n y la Arrendadora no ejercite sus derechos -
dentro del plazo mencionado, o si ya iniciado el juicio de -
jara de promover sin causa justificada por m1s de tres me-
ses. Como consecuencia del pacto de subsistencia a la fianza
que antes se contiene, el (los) fiador (es) renuncia (n) -
al contenido de los art1culos 2845, 2846, 2847, 2848 y 2849
del C3digo Civil para el Distrito Federal.

As1 mismo, el (los) fiador (es) se obliga (n) a entregar a
la Arrendadora estados financieros con la misma periodicid -
dad establecida en la cl1usula Trig1sima Primera.

La Arrendadora queda facultada para contratar y para pagar
por cuenta de la Arrendatari a los seguros contra riesgos -
que la primera estima necesarios, previo aviso por escrito
con 30 d1as de anticipaci3n a su juicio para la debida protecci3n
de (de los) bien (es), objeto de este arrendamiento,
design1ndose a la Arrendadora como beneficiaria en forma
irrevocable, as1 como los seguros que tambi3n a su juicio
considera convenientes para cubrir los riesgos por da1os y
perjuicios a terceras personas, y a sus propiedades, en -

favor de la Arrendadora o la Arrendataria.

La (s) póliza (s) de los seguros respectivos deberán quedar en poder de la Arrendadora y dichos seguros deberán mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente contrato.

Dichos seguros serán contratados con la institución o instituciones que la Arrendadora le señale a su elección.

De estimarlo necesario la Arrendataria podrá solicitar por escrito a la Arrendadora una ampliación de los riesgos de los respectivos seguros. Dicha ampliación será también por cuenta de la Arrendataria.

Ambas partes convienen en que de no existir la comunicación de ampliación de riesgos a que se alude el párrafo anterior, deberá entenderse que la Arrendataria está conforme con los riesgos cubiertos por los seguros que haya contratado la Arrendadora.

La Arrendataria deberá reintegrar a la Arrendadora la totalidad de gastos que haya efectuado con motivo de los referidos seguros en cuanto sea requerida para ello, debiendo cubrir además en caso de falta de reembolso oportuno, un interés similar al señalado en la cláusula Quinta de este

contrato, a partir de la fecha en que la Arrendadora le haya solicitado el reintegro.

La Arrendataria reconoce expresamente en este acto que los fondos que utilizará la Arrendadora para poder realizar la presente operación, los obtendrá de una institución de crédito domiciliada en el extranjero, y que los intereses que la Arrendadora pague a dicha institución de crédito domiciliada en el extranjero están sujetos al Impuesto Federal Sobre la Renta; en consecuencia la Arrendataria pagará por conducto de la Arrendadora a la institución extranjera el importe de dichos impuestos tan pronto como la Arrendadora se lo solicite.

La Arrendadora conviene en forma expresa en este acto en que en el supuesto de que la institución de crédito domiciliada en el extranjero de quien obtenga los fondos para cumplir con las obligaciones que le deriven del presente contrato, le reembolse el importe de los impuestos que pague por su cuenta, reembolsará a su vez a la Arrendataria las cantidades que reciba de dicha institución de crédito, tan pronto como le sean reembolsadas.

Si el presente contrato de arrendamiento financiero se

pacta en moneda nacional, y sufriría algún aumento o disminución la tasa de interés que deba cubrir la Arrendadora a la institución financiera con la que establezca la operación de crédito relativa al financiamiento necesario para el otorgamiento del crédito, las partes convienen en forma expresa en que el importe de las rentas pactadas y a que se refiere el Anexo 2 de este instrumento, se verá incrementada o disminuída por tal motivo, ajustándose a los pagos mensuales en la parte proporcional que corresponda.

Si la Arrendadora tuviera que recurrir en la vía judicial para recuperar el (los) bien (es) arrendado (s) y/o para el cobro de las cantidades que se adeuden, las partes con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1051 del Código de Comercio, establecen el siguiente procedimiento convencional:

- a) La Arrendadora deberá demandar ante el Juez de Primera instancia a que sometan las partes en este contrato.
- b) Presentada la demanda el Juez dictará auto en el que ordene requerir al Arrendatario, a efecto de que acredite estar al corriente en el pago de las rentas y haber dado incumplimiento a todas las obligaciones a su cargo deriva

das de este contrato, y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a cubrir las pretensiones reclamadas, poniendo los bienes embargados en depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe la Arrendadora, y así mismo entregue el propio Arrendatario los bienes objeto del arrendamiento al Arrendador.

c) Hecha la entrega de los bienes objeto del arrendamiento, así como el embargo en su caso, acto continuo se emplazará al demandado para que produzca su contestación en el término de tres días hábiles si tuviera alguna excepción o defensa que hacer valer.

d) Para todo lo no establecido en los párrafos anteriores se ventilará como si se tratara de un juicio ejecutivo mercantil, regulado por el Código de Comercio Federal.

e) La Arrendataria está conforme en obligarse a liberar a la Arrendadora de cualquier responsabilidad por daños que se pudieran causar a propiedades de terceros, con motivo de las maniobras y demás actos que se requieran para recuperar el (los) bien (es), objeto del contrato, derivados de las diligencias a que se refiere esta cláusula.

ARRENDADORA BANCOMER, S. A. de C. V.

Venustiano Carranza 44 5o. Piso.
México 1, D. F.
Apdo. Postal R.F.C.ABA 740218-001
R.C.N.C. 83928
I.S.M. 754150

Num.

P A G A R E

Por este pagaré me (nos) obligo (amos) a pagar incondicionalmente a la orden de Arrendadora Bancomer, S. A. de C. V. en sus oficinas de V. Carranza No. 44 5o. Piso en México 1, D.F., la cantidad de \$2,489,319.36 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS 36/100 M.N.) mediante pagos sucesivos ininterrumpidos a partir del 1o. de enero de 1981 hasta liquidar el importe total de este pagaré, cuyos vencimientos e importes se detallan:

36 Mensualidades de \$ 69,147.76 (SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS 76/100 M.N) Cada una.

En caso de mora el saldo insoluto causará un interés de 2% mensual, computable a partir de la fecha de vencimiento de la exhibición no cubierta.

Expresamente acepto (amos) que en caso de falta de pago oportuno de cualquiera de las exhibiciones convenidas se dará por vencido este pagaré siendo exigible en una sola exhibición el saldo que permanezca insoluto.

Datos del Suscriptor

Nombre o Denominación Social	Firma del Suscriptor
Laboratorios Russell de México, S. A.	
Domicilio	
Añil No. 428	
Ciudad y Estado	Nombre y Puesto de la persona autorizada
México 8, D. F.	Lic. Antonio Domínguez Director General

Datos de los Avalistas

Nombre o Denominación Social	Nombre o Denominación Social
Capitol Mexicana	Industrias ITP
Domicilio	Domicilio
Durango No. 29	Av. San Juan No. 243
Ciudad y Estado	Ciudad y Estado
México 7, D. F.	México 20, D. F.
Firma del Aval	Firma del Aval
Ing. Luis Pérez Cota	Lic. Rodolfo Sánchez

Nombre y puesto de la persona
autorizada

Nombre y puesto de la persona
autorizada

Director General

Director General

Contabilidad

México 1, D.F., a 10. de enero de 1981.

Anexo No. 1.

Al Contrato de Arrendamiento No. 924

En (es) objeto del contrato de arrendamiento que celebran "La Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V." como "La Arrendadora" y Laboratorio Russell de México, S. A., como "La Arrendataria" con fecha 10. del mes de enero de 1981.

Esta relación forma parte integrante del referido contrato y es complementaria a su Cláusula Primera y Vigésima Séptima.

Tanque de acero inoxidable,

Un calentador de líquido,

Un tanque de acero al carbón y

Un filtro Sporker-Delmex

Recibimos los bienes antes descritos a nuestra entera satisfacción.

"La Arrendataria".

Este contrato representa para Arrendadora Bancomer, S.A.:

una utilidad Bruta de:

Ingresos.

- Total de Rentas	\$2,489,319.36
- Opción de Compra	<u>19,413.71</u>
	\$2,508,733.07

Menos:

Costo.

- Valor del Equipo	\$1,941,365.60
- Financiamiento al 18% que obtiene Arrendadora "X" S.A. sobre el 70% del valor del Equipo	<u>377,108.00</u>
	\$2,318,473.60

Utilidad Bruta \$ 190,259.40

Registro de las operaciones a la firma del contrato de Arrendamiento -
Financiero.

Arrendamientos por cobrar: \$2,800,665.04

Por rentas	\$ 2,489,319.40
Opción de compra	19,413.71
Impuesto (10%)	248,931.93
Póliza de seguros	13,000.00
Gastos de Instalación	<u>25,000.00</u>

Equipo arrendado \$1,941,365.60

----- 2 -----

<u>Bancos</u>	\$ 361,079.69	
<u>Costo de Equipo Arrendado</u>	41,064.58	
Costo Equipo		
<u>Utilidad por Realizar</u>	28,083.18	
<u>Costo por aplicar de</u>		
<u>Equipo arrendado</u>	41,064.58	
<u>Arrendamientos por cobrar</u>		\$ 361,079.69
Por rentas	\$ 69,147.76	
Impuestos	248,931.93	
Gastos de Instalación	25,000.00	
Póliza de Seguros	<u>18,000.00</u>	
<u>Costo aplicado Eq. arrendado</u>		41,064.58
<u>Ingresos por arrendamiento</u>		
<u>Gravados</u>		<u>69,147.76</u>
	\$ 471,292.03	\$ 471,202.03

Registro del cobro de la primera factura y pago del IVA, Gastos de Instalación y Póliza de Seguro.

----- 3 -----

<u>IVA por pagar</u>	\$ 248,931.93	
<u>Bancos</u>		\$ 248,931.93

Registro del pago del Impuesto (IVA) correspondiente al contrato.

----- 4 -----

<u>Cobros anticipados</u>		\$ 43,000.00
Póliza de Seguro	\$ 18,000.00	
Gtos. de Instalación	<u>25,000.00</u>	
<u>Bancos</u>		\$ 43,000.00

Registro pago póliza de seguro y gastos de Instalación por cuenta de la Arrendataria (X) del contrato de A. Financiera Número 924.

----- 5 -----

<u>Bancos</u>		\$2,439,585.34
<u>Costo de equipo arrendado</u>		1,900,301.02
Costo equipo		
<u>Utilidad por realizar</u>		530,284.33
<u>Costo por aplicar de equipo arrendado</u>		1,900,301.02
<u>Arrendamiento por cobrar</u>		\$2,439,585.34
Por rentas	\$ 2,420,171.60	
Opción de compra	<u>19,413.71</u>	
<u>Costo aplicado Equipo arrendado</u>		1,900,301.02
<u>Ingresos por arrendamiento gravados</u>		2,439,585.35
		<u>\$6,779,471.71</u> \$6,779,471.71

Registro del total de rentas durante la vigencia del contrato de arrenda-

miento financiero Número 924, correspondientes al ejercicio de 1981, 1982, 1983 y opción de compra.

NOTA: Cuando únicamente se considere como ingreso acumulable las rentas cobradas durante el ejercicio se deben de registrar por separado considerando la vigencia de contrato de arrendamiento financiero.

----- 6 -----

<u>Costo aplicado</u>	
<u>equipo arrendado</u>	\$ 1,941,365.60
<u>Equipo arrendado</u>	\$ 1,941,365.60

Registro de la baja de Equipo arrendado correspondiente al contrato de arrendamiento financiero No. 924.

Registro de las operaciones referentes a Crédito Bancario que la Arrendadora (S.A.) obtuvo para el financiamiento del contrato.

----- 1 -----

<u>Bancos</u>	\$ 1,358,956.00
<u>Intereses por aplicar</u>	377,108.00
<u>Crédito Bancario</u>	\$ 1,358,956.00
<u>Contrato 924</u>	
<u>Intereses por devengar</u>	377,108.00

Registro de crédito obtenido para el financiamiento del contrato de arrendamiento No. 924.

----- 2 -----

<u>Proveedores</u>	\$ 1,941,365.60	
<u>Bancos</u>		\$ 1,941,365.60

Pago del equipo dado en arrendamiento en el contrato No. 924.

----- 3 -----

<u>Créditos Bancarios</u>	\$ 1,358,956.00	
<u>Costo del equipo arrendado</u>	377,108.00	
Costo financiero.		
<u>Intereses por devengar</u>	377,108.00	
<u>Intereses por aplicar</u>		\$ 377,108.00
<u>Bancos</u>		<u>1,736,064.00</u>
	<u>\$ 2,113,172.00</u>	<u>\$ 2,113,172.00</u>

Registro del pago de crédito Bancario durante 1981, 1982 y 1983 correspondiente al crédito 924.

NOTA: Efectuar reparación de registros conforme corresponda a su pago.

Registro de la Operación

Correspondiente al contrato de Arrendamiento financiero

Arrendamiento por cobrar

1)	2,800,665.04	361,079.69 (2
		2,439,585.35 (5
	<u>2,800,665.04</u>	<u>2,800,665.04</u>

Equipo Arrendado

1)	1,941,365.60	1,941,365.60(6
----	--------------	----------------

Costo por aplicar de Eq. arrendado

2)	41,064.58	1,941,365.60 (1
5)	1,900,301.02	
	<u>1,941,365.60</u>	<u>1,941,365.60</u>

Utilidad por realizar

	28,083.18	567,367.51(1
	539,284.33	
	<u>567,367.51</u>	<u>567,367.51</u>

Cobros anticipados

4)	43,000.00	43,000.00
----	-----------	-----------

Proveedores

2)	1,941,365.60	1,941,365.60(1
----	--------------	----------------

Bancos

2)	361,079.69	248,931.93 (3
5)	2,439,585.31	43,000.00 (4
1)	1,358,956.00	1,941,365.60 (2
		1,736,064.00 (3
	<u>4,159,621.00</u>	<u>3,969,361.53</u>
	150,259.40	

IVA por pagar

3)	248,931.93	248,931.93(1
----	------------	--------------

Costo Equipo arrendado

2)	41,064.58	
5)	1,900,301.02	
3)	377,108.00	
	<u>2,318,473.60</u>	
	=====	

Costo aplicado equipo arrendado

6)	1,941,365.60	41,064.58(2)
		1,900,301.02(5)
	<u>1,941,365.60</u>	<u>1,941,365.60</u>
	=====	=====

Ingresos por arrendamiento gravados

	69,147.76(2)
	<u>2,439,585.31(5)</u>
	2,508,733.07
	=====

Intereses por aplicar

1)	377,108.00	377,108.00(3)
	=====	=====

Crédito Bancario

3)	1,358,956.00	1,358,956.00(1)
	=====	=====

Intereses por devengar

3)	377,108.00	377,108.00(1)
	=====	=====

ARRENDADORA BANCOMER, S.A.

TABLA DE AMORTIZACION AL 18% ANUAL (1.5% MENSUAL)

DEL CREDITO No. 924

NUMERO DE PAGO	CAPITAL X AMORTIZAR	INTERESES 1.83%	CAPITAL AMORTIZADO	IMPUESTOS DE PAGO
1	1 358956	2 0384	37749	58133
2	1 321 207	1 9818	37749	57567
3	1 283458	1 9252	37749	57001
4	12 45709	18686	37749	56435
5	1 207960	1 8119	37749	55869
6	1 170211	17553	37749	55302
7	11 32462	1 6987	37749	54736
8	1094713	1 6421	37749	54170
9	1 056964	15854	37749	53603
10	1 019215	1 5288	37749	53037
11	981466	1 4722	37749	52471
12	943717	1 4156	37749	51905
13	905968	1 3590	37749	51339
14	868219	1 3023	37749	50772
15	830470	12457	37749	50772
16	792721	1 1891	37749	49640
17	75497 2	11325	37749	49074
18	717223	1 0758	37749	48507
19	679474	1 0192	37749	47941
20	641725	9626	37749	47375
21	603976	9060	37749	46809
22	566227	8493	37749	46242
23	528478	7927	37749	45676
24	490729	7361	37749	45110
25	452980	6795	37749	44544
26	415231	6223	37749	43977
27	377482	5662	37749	43411
28	339733	5096	37749	42845
29	301984	4530	37749	42279
30	264235	3964	37749	41713
31	226486	3397	37749	41146
32	1 93737	2831	37749	40580

33	15 0988	2265	37749	40014
34	11 3239	1699	37749	39448
35	7 5490	1 132	37749	3888 1
36	37 741	566	37749	38307
		37 7108	1358956	1736064

b) PARA EL ARRENDATARIO

Laboratorios Russell, S. A. procede a registrar el contrato de arrendamiento No. 924 que celebra con Bancomer, S. A. el 10. de Enero de 1981.

DATOS DE LA OPERACION

Monto de la operación	\$ 2,489,310.36
Valor del Equipo	1,941,365.60
Tasa de Interés sobre Saldos Insolutos	18%
Plazo del Contrato	3 años
Opción de la compra	19,413.71
Gastos de Instalación y Fletes	22,727.00
Póliza de Seguros	16,363.00
10% de IVA sobre el monto de la operación	248,931.93
10% de IVA sobre gastos de Instalación y Póliza de Seguro	3,910.00

La vida útil del equipo está calculada en 10 años, por lo que la depreciación contable y fiscal será del 9%.

El registro contable conforme a principios de Contabilidad es como se muestra a continuación.

----- 1 -----

<u>EQUIPO ADQUIRIDO EN ARRENDAMIENTO</u>	\$ 1,792,309.93
<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	746,099.43
Seguro	49,089.00

Deduci3n por aplicar 697,009.43

GASTOS DE INSTALACION \$ 22,727.00

IVA POR RECUPERAR 256,115.93

*ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO 2,817,215.29

Rentas del primer a3o 2,489,319.36

IVA s/monto

de operaci3n 248,931.93

Gtos. de Instalaci3n 25,000.00

P3liza de seguro 54,000.00

\$2,817,251.29 2,817,251.29
=====

Registro del equipo adquirido en arrendamiento financiero.

* Para efectos de presentaci3n en el Balance, es necesario hacer la separaci3n de lo que corresponde a corto y largo plazo con cada ejercicio.

----- 2 -----

ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO \$ 79,000.00

Gastos de Instalaci3n 25,000.00

P3liza de Seguros 54,000.00

BANCOS \$ 79,000.00

Pagos de Gtos. de Instalaci3n, fletes y p3liza de Seguros del Contrato de arrendamiento financiero 1981, 1982 y 1983 para la adquisici3n de un tanque de acero inoxidable, un calentador de l3quido, un tanque de acero al carb3n y un filtro Sporker-Del mex.

----- 3 -----

ACREEDORES POR A RRENDAMIENTO \$ 2,738,251.29

Por ventas 2,489,319.36
IVA s/monto
de la operación 248,931.93

BANCOS \$2,738,251.29

Registro del pago de rentas de 1981, 1982 y 1983 (para efectos reales -
se debe de registrar por separado lo que corresponde a cada ejercicio)

----- 4 -----

GASTOS DE OPERACION \$ 1,233,772.10

Depreciación de equipo
adquirido en arrendamiento 483,923.67
Amortización de deduc-
ción x aplicar 697,009.43
Amortización s/gastos
de equipo adquirido
en arrendamiento 3,750.00
Seguros 49,089.00

DEPRECIACION ACUMULADA \$ 483,023.67
sobre adquirido en
arrendamiento.

AMORTIZACION ACUMULADA 3,750.00
sobre gastos de equipo
adquirido en arrendamiento

PAGOS ANTICIPADOS 746,098.43
Seguros 49,089.00

Amortización de la de-
 ducción al contrato

arrendamiento financiero 697, 009.43

\$ 1, 233, 772.10 \$ 1, 233, 772.10

Aplicación de la Depreciación de Equipo adquirido en Arrendamiento Fi
 nanciero, Amortización s/gastos de Instalación sobre el Contrato de -
 Arrendamiento financiero en 1981, 1982 y 1983.

NOTA: Para efectos del caso práctico la aplicación se está efectuando -
 en forma Global por los 3 años que dura el contrato pero de acuerdo -
 con Principios de Contabilidad su registro se debe efectuar afectando -
 al ejercicio que corresponda.

La aplicación a resultados de la Depreciación en Arrenda -
 miento, se seguirá llevando a Resultados hasta que quede totalmente
 depreciado.

Registro de las Operaciones Realizadas
 correspondientes al contrato de Arrenda
 miento Financiero.

<u>EQUIPO ADQUIRIDO EN ARRENDAMIENTO</u>	<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>
1) 1,792,309.93	1) 746,098.43 746,098.43(4
<u>1,792,309.93</u> =====	-----

GASTOS DE INSTALACION

1) 22,727.00

IVA POR RECUPERAR

1) 256,115.93

ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO

2) 79,000.00	2,817,251.29 (1
3) 2,738,251.29	
<u>2,817,251.29</u>	<u>2,817,251.29</u>
=====	=====

BANCOS

79,000.00 (2
<u>2,738,251.29 (3</u>
<u>2,817,251.29</u>
=====

GASTOS DE OPERACION

4) 1,233,772.10

DEPRECIACION ACUMULADA

483,923.67 (4

AMORTIZACION ACUMULADA

3,750.00 (4

La base y el porcentaje para la depreciación es la misma para efectos fiscales y contables.

El porcentaje es del 9% y la Base para calcular la depreciación es la siguiente:

LABORATORIOS RUSSELL DE MEXICO, S. A.

Plan de amortización usando una anualidad constante anticipada del Contrato No. 924.

Periodo	Capital e intereses insolutos antes del pago.	Pago total	Intereses contenidos en el Pago	Intereses totales Pagados	Capital Contenido en el Pago	Capital total pagado	Saldo insolutu después del Pago
0	1941365.60	69147.76			49147.76	69147.76	1872217.80
1	1900301.02	69147.76	28083.18	28083.18	41064.58	110212.34	1831153.22
2	1858620.61	69147.76	27467.35	55550.53	41680.41	151892.75	1789472.81
3	1816314.84	69147.76	26841.99	82392.52	42305.77	194198.52	1747167.04
4	1773374.63	69147.76	26207.55	108600.07	42940.21	237138.73	1704226.83
5	1729790.22	69147.76	25563.35	134162.42	43584.41	280723.14	1660642.42
6	1685559.06	69147.76	24909.60	159073.02	44238.16	324961.30	1616404.26
7	1640650.38	69147.76	24246.08	183319.10	44901.68	369862.98	1571502.58
8	1595075.18	69147.76	23572.56	206891.66	45575.20	415438.18	1552927.38
9	1548816.22	69147.76	22888.80	297780.46	46258.96	461697.14	1479668.42
10	1501863.50	69147.76	22195.04	251975.50	46952.72	508649.86	1432715.70
11	1454206.55	69147.76	21490.81	273466.31	47656.95	556306.81	1385058.75
12	1405834.66	69147.76	20775.87	294242.18	48371.89	604678.70	1336686.86
13	1356737.14	69147.76	20050.24	314292.42	49097.52	653776.22	1287589.34
14	1306903.18	69147.76	19313.90	333306.32	49833.86	703610.08	1237755.48
15	1256321.92	69147.76	18566.40	352172.72	50581.36	754191.44	1187174.12
16	1204981.65	69147.76	17807.49	369980.21	51340.27	805531.71	1135833.35
17	1152871.31	69147.76	17037.42	387017.63	52110.34	857642.05	1083723.51
18	1099979.27	69147.76	16255.72	403273.35	52892.04	910534.09	1030831.47
19	1046293.89	69147.76	15462.38	418735.73	53685.38	964219.47	977146.09
20	991803.22	69147.76	14657.18	433392.98	54490.58	1018710.05	922655.51
21	938438.54	69147.76	13839.88	447232.79	55307.88	1074017.93	867347.63
22	880337.83	69147.76	13010.25	460243.04	56137.51	1130155.44	811210.12
23	823378.13	69147.76	12168.08	472411.10	56979.70	1187135.14	754230.42
24	765543.67	69147.76	11313.30	483724.40	57834.48	1244869.60	696395.96
25	706841.89	69147.76	10445.98	494170.38	58701.78	1303671.38	637694.18

26	647259.53	69147.76	9565.40	503735.78	59582.36	1363253.74	578111.82
27	586783.33	69147.76	8671.56	512407.34	60476.20	1423729.94	517635.62
28	525400.03	69147.76	7764.46	520171.80	61383.30	1485113.24	456252.32
29	463095.90	69147.76	6843.63	527015.43	62304.13	1547417.37	393948.19
30	399857.21	69147.76	5909.07	532924.50	63238.69	1610656.06	330709.50
31	335670.01	69147.76	4960.56	537885.06	64187.20	1674843.26	266522.30
32	270520.10	69147.76	3997.85	541882.91	65149.91	1739993.17	201372.39
33	204392.83	69147.76	3020.49	544903.40	66127.27	1806120.48	135245.12
34	137273.72	69147.76	2028.60	546932.00	67119.16	1873239.64	68125.96
35	69147.76	69147.76	1021.80	547953.80	68125.96	1941365.60	0.00

Capital. \$ 1,941,363.60
 Renta fija 69,147.76
 Tasa de int. anual 18%
 Meses de periodo 1
 Total de intereses 547,953.80

3.2 Aspecto legal del contrato de Arrendamiento financiero

3.2.1 CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

Arrendamiento financiero (ART. 15-IV)

Un contrato de arrendamiento financiero se debe celebrar por escrito y desde su formulación debe reunir los siguientes requisitos:

- a) Que se conceda el uso o goce temporal de bienes
- b) Que las partes se sujeten a un plazo inicial forzoso.
- c) Que la persona que reciba el bien para su uso o goce, quede obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan del precio en el que se adquirió el bien por quien conceda su uso o goce.
- d) Que la persona que conceda el uso o goce del bien señale la tasa de interés que se considera para fijar los pagos en las cantidades convenidas y se obligue, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien reciba el bien, a la realización de una de las siguientes opciones:
 - a) La de transferir la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de una cantidad deter

minada, que deberá ser inferior al valor en el mercado al momento de la opción.

- b) La de prorrogarle el contrato por un cierto plazo durante el cual los pagos se harán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
- c) La de participar en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

También se considerarán contratos de arrendamiento financiero aquellos en que se conceda el uso o goce de bienes por un plazo forzoso igual o superior al plazo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales y el pago de una contraprestación equivalente o superior al valor del bien cuyo uso o goce se conceda aún cuando no reúna los requisitos anteriores.

3.2.2 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

- a) Arrendamiento financiero.

I.- Ingresos acumulables

En la ley del Impuesto sobre la renta en su artículo 16 se contempla que:

Cuando se obtengan ingresos provenientes de contrato de arrendamiento financiero, se podrá optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido durante el ejercicio, o bien considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado durante el mismo. Así mismo serán ingresos acumulables los que deriven de cualquiera de las acciones a que se refiere el Código Fiscal de la Federación. Dichos ingresos serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna (ART. 30 LISR)

Cuando se celebren contratos de arrendamiento financiero y que se tome la opción de acumular como ingreso de ejercicio los abonos que efectivamente hubieran cobrado durante el mismo, respecto de las mercancías que se den en arrendamiento financiero se calculará el costo conforme a lo siguiente:

% Del costo :

- 1.- Al término del ejercicio fiscal se calculará el % que represente el costo de los bienes sujetos a contrato de arrendamiento financiero, durante el

mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total.
Deducción y Cálculo del costo.

2.- Se deducirá de las cantidades que efectivamente se cobraron durante el ejercicio de los contratos de arrendamiento financiero celebrados en dicho ejercicio y en los anteriores, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado el contrato.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el % determinado en porción 1, a los abonos que efectivamente se hubieran cobrado por contratos de arrendamiento financiero efectuados en dicho ejercicio.

CREDITOS INCOBRABLES

3.- En el caso de que no se obtuyera el pago total de los abonos ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando transcurra el plazo de prescripción, o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro, las cantidades que resulten de aplicar al saldo del deudor el % determinado anteriormente, correspondiente al ejercicio en que se hubiera realizado la enajenación que le dio origen.

RECUPERACION DE BIENES SOBRE CONTRATOS RESCINDIDOS

En el caso de incumplimientos de contratos de bienes enajenados en abonos, cuando el enajenante recupere el bien, lo incluirá nuevamente en el inventario al precio original de costo deduciendo únicamente el demérito real que haya sufrido, o aumentado el valor de las mejoras en su caso.

2.- TRATAMIENTO DE LAS OPCIONES EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dicho contrato, se observara lo siguiente:

(ART. 50 L I S R)

- 1.- Si se opta por transferir la propiedad objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerara complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el % que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para determinar de deducir el monto original de la inversión.

II. - Si se obtiene participación por la enajenación de bienes a terceros, debiera considerarse, como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación a terceros.

REQUISITOS PARA LAS DEDUCCIONES.

ART. 24-XXI S R

Que tratándose de pagos por el uso o goce temporal de automóviles solo se deduzca el importe que resulte de multiplicar la cantidad que anualmente señale el Congreso de la Unión por 0.0017 y el producto que se obtenga, a su vez se multiplique por el número de días, por los que se otorgó el uso o goce temporal de automóviles (relacionado con el Art. 66-A L I S R)

GASTOS RELACIONADOS CON INVERSIONES NO DEDUCIBLES ; AUTOMOVILES.

Los gastos que se realicen en relación con las Inversiones que no sean deducibles conforme al Capítulo 2o. En el caso de automóviles se podrán deducir en la parte proporcional que corresponda al monto original de la inversión deducible en los términos de la fracción 2a. del Art. 46 de esta ley.

REGLAS PARA LA DEDUCCION DE DEPRECIACION Y
AMORTIZACION

L I S R ART. 46 FRACC. 2a. Las inversiones en automób -
viles solo serán deducibles cuando sea uno solo para la -
persona que lo necesite estrictamente para el desempeño de
sus funciones y siempre que tenga relación de trabajo con -
el contribuyente en los términos del ART. 78 de esta ley.
Solo podrá deducirse la inversión de los automóviles cuyo -
monto original de la inversión sea igual o inferior a la can -
tidad que señale anualmente el Congreso de la Unión para -
el ejercicio fiscal de que se trate. Si se excede de la canti -
dad señalada se considerará como monto original de la inver -
sión, la cantidad señalada en la Ley mencionada.

DE DUC CION DE RENTAS DE AUTOMOVILES PARA EL
PERSONAL Y AUTOS DE LUJO

ARRENDAMIENTO PURO DE AUTOMOVILES

R. ISR. ART. 66-A

Para efectos del arrendamiento se podrá efectuar la reduc -
ción de las rentas pagadas en el ejercicio respectivo, -

siempre que se trate de automóviles cuyo precio de venta al público, sin incluir el monto que corresponda a los impuestos federales sobre ventas causadas en la adquisición del vehículo, no exceda de la cantidad señalada en la Ley de Ingresos de la Federación a que se refiere la fracción 3a. del Art. 94 de la Ley.

CALCULO Y DEPRECIACION DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

(L I S R ART. 48)

Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el porcentaje que conforme al cuadro contenido en este Artículo corresponde, según el Número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado.

TASA DE INTERES A APLICAR

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este Artículo, para determinar -

el porcentaje aplicable, se considerará la tasa de interés - más próxima al interés pactado. Si ese último tiene la misma proximidad a 2 tasas de interés, se considerará la más alta.

PLAZOS CON FRACCION DE AÑO

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este Artículo, para determinar el porcentaje aplicable, se considerará la tasa de interés más próxima al interés pactado. Si este último tiene la misma propiedad a dos tasas de interés se considerará la más alta. Cuando el plazo pactado corresponda a un número determinado de años completo y a una fracción de año, dicha fracción se considerará como un año completo cuando la misma exceda de 6 meses.

DEPRECIACION DE AUTOMOVILES TOMADOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Tratándose de automóviles objeto de los contratos a los que se refiere el ART. 16 de la Ley, la cantidad que se considere como costo de adquisición conforme a lo previsto en el Artículo 48 de la Ley sólo podrá depreciarse hasta por el

monto que señale la Ley de Ingresos de la Federación a -
que se refiere la fracción 3a. del citado artículo 94.

A RRENDADOR RESIDENTE EN EL EXTRANJERO

Cuando el arrendador sea un residente en el extranjero para efectos de la aplicación del cuadro contenido en este Artículo, se considerará que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año de plazo es el interés por operaciones interbancarias que rija en el mercado de -
Londres (LIBRO) al momento de celebrar el contrato.

DETERMINACION Y DEDUCCION DE LOS INTERESES

PRESUNTOS DE A RRENDAMIENTO FINANCIERO ART 48

L I S R

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

Si el contrato concluyese antes del plazo pactado, se deberá

considerar como partida deducible en el ejercicio de la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del párrafo anterior.

LOS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO CON INGRESOS PROVENIENTES DE FUENTES DE RIQUEZA UBICADA EN TERRITORIO NACIONAL. ART. 155 L I S R.

En los ingresos por arrendamiento financiero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país. Salvo prueba lo contrario se presume que los bienes se utilizan en el país, cuando quien en uso o goce el bien sea residente en el mismo o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

El impuesto se calculará aplicando la tasa de 21% el resultado de disminuir del ingreso obtenido la proporción que en los términos del Artículo 48 se considere como monto original de la inversión debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

SUJETOS OBLIGADOS L I S R ART. 144

Están obligados al pago del impuesto sobre la renta conforme a este título los residentes en el extranjero que obtengan

ingresos en efectivo en bienes, en servicios o en créditos, procedente de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional. Cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, estos ingresos, no sean atribuibles a dicho establecimiento; se considera que forman parte de los ingresos mencionados en este párrafo los pagos efectuados por cuenta de residentes en el extranjero.

VENTAS AL COSTO O A MENOS EN ARRENDAMIENTO

FINANCIERO

ART. 20 L I S R

Tratándose de empresas que celebren contratos por lo que se conceda el uso, goce o disfrute de los bienes a que se refiere el ART. 15 fracción 4a. inciso D del Código Fiscal de la Federación cualquiera que hubiera sido la opción, no procederá la estimación de ingresos si la suma de los pagos cubiertos durante el plazo inicial forzoso y los derivados de la opción, es superior al costo de los bienes materia de la operación.

ART. 22 L I S R TRATAMIENTO FISCAL Y/O CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los contribuyentes que ejerciten alguna de las opciones a

que se refiere el ART. 15 fracción 4a. inciso D, del Código Fiscal de la Federación, podrán hacerlo tanto para efectos fiscales como contables o solo para los fiscales. En caso de que deseen cambiar su opción, podrán hacerlo por una sola vez, previo aviso a la autoridad exactora.

III.- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VENTAS EN ABONOS Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ART. 12 L I V A

En las enajenaciones en abonos se podrá diferir el impuesto, en los términos y la forma que señale el reglamento. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el porcentaje que señala la Ley del Impuesto sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse.

PAGO DEL IVA DIFERIDO, CANCELACION E INTERESES ART. 25

R I V A

El impuesto diferido se pagará mensualmente en el monto que resulte de dividirlo entre el número de meses pactados, inclusive cuando se efectúen los pagos anticipados; los intereses dejados de pagar con motivo de dichos pagos se deducirán en el siguiente o siguientes declaraciones mensuales del valor de los actos o actividades por los que se

deberán pagar el impuesto y se considerarán como descuentos o bonifi-
caciones.

PAGOS PROVISIONALES

ART 5 L I V A

Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales a más -
tardar el día 20 o el siguiente hábil, si aquel no lo fuera. De cada -
uno de los meses de ese ejercicio, mediante declaración que presenta -
rán en las oficinas autorizadas.

PROBLEMAS ESPECIALES

- 3.3 ¿ Es posible deducir la renta en el período de arrendamiento si se trata de arrendamiento puro ?

Es posible siempre y cuando los pagos por el uso o goce temporal de los bienes se refiera exclusivamente a los destinados a los fines específicos del negocio y que el contrato reúna los requisitos fiscales que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta en su Artículo 24.

- 3.4 Posibilidad de diferir el I V A en los documentos parciales de el Arrendamiento Financiero.

De acuerdo con el Artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, al impuesto que corresponda al total de la operación se le aplica el porcentaje que señala la Ley del Impuesto sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el Impuesto que podrá diferirse.

Ahora bien, dicho impuesto podrá diferirse considerando el número de meses pactados en el porcentaje que resulte conforme a la tabla del Artículo 25 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado.

Ejemplo:

Monto de la Operación	\$ 2'489,319.36
IVA sobre el monto de la Operación	248,931.93
248,931.93 x 72% =	\$ 179,230.98
28% Base para diferir el Impuesto	<u>69,700.95</u>
	\$ 248,931.93
	=====

En relación con el caso práctico expuesto anteriormente se considera como plazo del contrato 36 mensualidades, dando como resultado que a la base para diferir el Impuesto se le aplicará el 30%; siendo el Impuesto diferible \$ 20,910.28.

CONCLUSIONES :

El arrendamiento financiero es un moderno plan para la adquisición de Activos Fijos en las empresas.

El uso del arrendamiento financiero proporciona la ventaja fundamental de la liberación del capital de trabajo.

Otra ventaja importante del uso de esta fuente de financiamiento es la diferición de impuestos derivada de la deducibilidad de las rentas y por la aplicación de la depreciación acelerada.

Utilizando el arrendamiento financiero se puede mantener y ampliar la capacidad crediticia a través de diferentes fuentes de financiamiento.

Una consideración importante para arrendar con opción a compra es la de mantener y aumentar el rendimiento de la inversión de los Accionistas.

Para mostrar correctamente la información financiera debemos de presentar en los estados financieros el activo y pasivo que se origina al firmarse un contrato de arrendamiento financiero.

Para poder emitir una opinión acerca de las cifras de los estados financieros es necesario cumplir con las normas y procedimientos de auditoría.

Para desarrollar en forma eficiente el examen de los esta -

dos financieros es necesario formular un programa de trabajo adecuado, por medio del cual se podrá controlar el tiempo y la extensión del trabajo desarrollado, así como obtener la constancia del mismo.

El contrato de arrendamiento financiero está reglamentado en los Artículos 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en donde queda equiparado con el sistema de ventas en abonos y con la tarifa del Artículo 48 se determinará lo que deberá quedar registrado como monto original de la inversión.

En forma general, las empresas arrendadoras pertenecen a grupos bancarios, ampliando de esta forma las fuentes de financiamiento existentes en el medio económico.

BIBLIOGRAFIA

ADMINISTRACION FINANCIERA

Robert W. Johnson
Compañía Editorial Continental, S. A.
Nueva Edición
México 1977

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Sus Repercusiones Fiscales y Financieras
C.P. Luis Haim e Leny
Ediciones Fiscales Alonso, S. A.

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

Instituto Mexicano de Contadores Públicos
Segunda Reimpresión
México, D. F. 1978

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Carrillo Morales Luz María
Tesis U.N.A.M.
México, D. F. 1972

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Hernández Ramírez Domingo
Tesis U.N.A.M.
México, D. F. 1975

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Ponce Fajardo Domingo
Tesis U.N.A.M.
México, D. F. 1977

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Benavides Badillo Rosa Sara
Vázquez Castillo Raquel
Tesis U.N.A.M. 1980

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Becerril Zarco Guadalupe

Tesis U.N.A.M.

México, D. F. 1980

**FINANCIAMIENTO DEL ACTIVO FIJO
ATRAVEZ DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Dordelly Salmeron Teresa

Tesis U.N.A.M.

México, D. F. 1970

**ASPECTOS FINANCIEROS, FISCALES Y DE
AUDITORIA EN UNA EMPRESA ARRENDADORA DE
AUTOMOVILES**

Martínez Hermosillo José Ramón

Tesis U.N.A.M.

México, D. F. 1972

**AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
UNA COMPAÑIA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Cuevas Martínez Luis Roberto

Tesis U.N.A.M.

México, D. F. 1972

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU TRATAMIENTO
ACTUAL**

Ongay Sumohano Edgar

Tesis U.N.A.M.

México, D. F. 1979

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, 1981

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, 1981

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, 1981

BOLETIN DE PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD C-6

INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO.