

66
12/3/85



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA
Y ADMINISTRACION

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DESDE EL
PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N
FRANCISCO RODOLFO CID DURAN
VALERIO GONZALEZ ANGUIANO

DIRECTOR DE SEMINARIO:
C. P. AGUSTIN DIAZ CAMPOMANES

MEXICO, D. F.

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	3
GENERALIDADES:	
1.1 Definición	4
1.2 Antecedentes	5
1.3 Tipos de Arrendamiento	7
1.3.1 Arrendamiento Real o Puro	8
A) Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo	
B) Arrendamiento Real o Puro sin Servicio	
C) Arrendamiento de Pago Completo	
D) Arrendamiento de Pago Incompleto	
1.3.2 Arrendamiento Financiero	10
A) Arrendamiento Neto	
B) Arrendamiento Global	
C) Arrendamiento Total	
D) Compra-Venta y Arrendamiento Ficticio	
1.4 Principales Diferencias entre el Arrendamiento Real o Puro y el Arrendamiento Financiero	15
1.5 El Arrendamiento Financiero en México	17
1.5.1 Bosquejo Histórico	17
1.5.2 Tamaño de las Empresas que Utilizan el Arrendamiento Financiero en México	18
CAPITULO II	19
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU MARCO LEGAL	
2.1 El Contrato de Arrendamiento	20

	PAGINA
2.1.1 Caracterfsticas del Contrato	21
2.1.2 Datos que debe contener un Contrato de Arrendamiento Financiero	22
2.2 Derechos y Obligaciones del Arrendador	27
2.3 Derechos y Obligaciones del Arrendatario	28
2.4 Causas de Terminación del Contrato de Arrendamiento	30
2.5 Apéndice de Artfculos	32
CAPITULO III	39
ASPECTO FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
3.1 Introducción al Aspecto Financiero	40
3.2 Consideraciones Financieras	41
3.2.1 Capital de Trabajo	41
3.2.2 Rendimiento de la Inversión	42
3.2.3 Capacidad Crediticia	43
3.2.4 Disminución del Costo de Financiamiento	43
3.3 Métodos de Evaluación de Proyectos de Inversión	45
3.3.1 Método de Perfoto de Recuperación de la Inversión a Valor Presente	45
3.3.2 Método de Tasa Interna de Rendimiento	45
3.3.3 Método del Valor Presente Neto	46
A) Costo de Oportunidad	
B) Costo Ponderado de Capital	
3.4 Comparación de Alternativas de Inversión	48
3.4.1 Créditos Bancarios	49
3.4.2 Aumento de Capital	49
3.4.3 Arrendamiento Financiero	49

	PAGINA
3.5 Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero	51
3.5.1 Ventajas del Arrendamiento	51
3.5.2 Desventajas del Arrendamiento	53
3.6 Factores a Considerar en la Evaluación del Arrendamiento	55
CAPITULO IV	56
REGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
4.1 Antecedentes Fiscales del Contrato de Arrendamiento Financiero	57
4.1.1 Bosquejo Histórico	57
4.1.2 Evolución del Arrendamiento Financiero dentro de la Legislación Fiscal	57
4.2 Tratamiento Fiscal en el Código Fiscal de la Federación	60
4.3 Tratamiento Fiscal en la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento	62
4.3.1 Dedución del Costo para el Arrendatario	63
4.3.2 Depreciación Acelerada	70
4.3.3 Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta	75
4.4 Tratamiento Fiscal en la Ley del Impuesto al Valor Agregado	77
4.5 Procedimiento Fiscal de las Opciones a la Terminación del Contrato	80
4.5.1 Problema No. 1	81
CAPITULO V	85
TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO	
5.1 Introducción al Aspecto Contable	86
5.2 Cuentas Contables	88
5.3 Registros Contables Representativos	91

	PAGINA
5.4 Presentación en los Estados Financieros	93
5.5 Caso Práctico desde el Punto de Vista del Arrendatario	94
CONCLUSIONES	103
ANEXOS:	106
Modelo del Contrato de Arrendamiento Financiero	107
SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO	116
-Compañías	116
-Personas Físicas	118
REQUISITOS DE CREDITO	120
BIBLIOGRAFIA	121

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

El objetivo de este estudio es proporcionar a los interesados en el tema una investigación que ofrezca la amplitud y profundidad del material necesario para llegar a forjarse una idea de la importancia que significa conocer el Arrendamiento Financiero, para poder decidir en su aplicación o no dentro de una empresa.

El estudio que aquí presentamos está constituido por cinco capítulos; dedicados cada uno a incrementar el material de lectura técnica sobre este tipo de contratos.

A continuación se indica el título de cada uno de estos capítulos:

CAPITULO I: Generalidades.

CAPITULO II: El Arrendamiento Financiero y su marco legal.

CAPITULO III: Aspecto financiero del Arrendamiento Financiero.

CAPITULO IV: Régimen fiscal del Arrendamiento Financiero.

CAPITULO V: Tratamiento contable de los contratos de Arrendamiento Financiero.

El primer capítulo ofrece un conocimiento introductorio donde describimos algunos de los aspectos generales como son: Definición, antecedentes, tipos de arrendamiento, diferencias entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Real o Puro, además creemos conveniente estudiar como se ha desarrollado en nuestro País esta fuente de financiamiento, para lo cual nos concretamos a incorporar a este capítulo de generalidades.

El segundo capítulo examina la existencia legal del contrato de Arrendamiento Financiero; es decir, como se ha definido y clasificado dentro del marco jurídico de nuestras leyes. Además enfatizamos en dar a conocer los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en este contrato, incluyendo sus causas de terminación.

Por otra parte pensamos en completar este capítulo con un apéndice de artículos para tratar de hacer fácil y amena la lectura al interesado.

Continuando con el tercer capítulo nos enfocamos al análisis de algunas consideraciones, implicaciones, ventajas y desventajas financieras; incluyen un estudio de los métodos de evaluación de proyectos de inversión tendientes a la adquisición de equipo para que con posterioridad se seleccione la mejor fuente de financiamiento. Para esto se añade un análisis de los pormenores de comparación de cada una de las alternativas de inversión para entender las razones del por que se opta por el Arrendamiento Financiero o en su defecto, tomar una decisión acertada.

En el capítulo cuarto se presenta un estudio de cada uno de los ordenamientos fiscales que atañen al arrendatario es decir, el tratamiento fiscal de cada una de las leyes, códigos o reglamentos que regulan este tipo de contratos.

Nuestro punto de partida fue el conocer que repercusiones fiscales -- trae consigo una fuente de financiamiento de esta índole y que beneficios o desventajas de tributación fiscal acarrearía al contraerlos; para lo cual se realizó cada uno de los procedimientos fiscales de las opciones que señala el Código Fiscal de la Federación al concluir el mencionado contrato.

Con el capítulo quinto se concluye la minuta que hemos venido realizando de cada uno de los capítulos llegando a uno de los que más controversias puede ocasionar, puesto que si el tipo de financiamiento es acorde a la empresa su sistema contable es también de acuerdo a las necesidades de información contable que ésta requiere; para ello enfocamos primeramente una introducción al aspecto contable, sus cuentas a utilizar, sus registros representativos y la presentación en los estados financieros, de acuerdo con lo establecido por los Boletines emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Complementando lo anterior con un caso práctico desde el punto de vista del arrendatario, con el fin de facilitar la comprensión de la mecánica contable que rige a estos contratos.

C A P Í T U L O I

G E N E R A L I D A D E S

1.1 DEFINICION

1.2 ANTECEDENTES

1.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO

1.4 PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO REAL O PURO Y EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.5 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO

1.1 D E F I N I C I O N

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Jurídicamente el contrato de ARRENDAMIENTO se ha definido como aquel en virtud del cual una persona llamada ARRENDADOR, concede a otra llamada ARRENDATARIO, el uso o goce de una cosa en forma temporal, mediante el pago de una renta a un precio cierto (Art. 2398 del Código Civil).

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

No existiendo un acuerdo unánime para definir al arrendamiento financiero, únicamente apuntamos las que nos parecieron más adecuadas y completas:

..."El Arrendamiento Financiero es un sistema de financiamiento que permite a las empresas obtener recursos líquidos o bienes muebles e inmuebles a través de un financiero (ARRENDADOR) para hacer frente a sus necesidades".

..."El Arrendamiento Financiero es un sistema que permite a los Industria les usar activos por plazos más o menos largos sin necesidad de recurrir a las fuentes de financiamiento normales, tanto internas como externas (créditos bancarios, emisión de obligaciones, créditos hipotecarios y descuentos por pronto pago, entre otras)".

..."El Arrendamiento Financiero con opción a compra es una operación formal en virtud de la cual la arrendadora compra de contado los vehículos o maquinaria y equipo que el cliente necesita y se los renta a plazos por un número determinado de años (mediante pagos fijos).

A la terminación del plazo estipulado el cliente puede optar:

- 1.- Adquirir dicho equipo en propiedad, pagando por el una cantidad adicional de dinero que estipula el contrato.
- 2.- Arrendarlo de nuevo, obteniendo una reducción en las cuotas.
- 3.- Enajenarlo a un tercero obteniendo parte del precio de su venta.

1.2 ANTECEDENTES

El origen del arrendamiento como fuente de aprovisionamiento de bienes o servicios de capital se remonta a los tiempos del antiguo Egipto. Los faraones otorgaban en arrendamiento las tierras a sus súbditos.

El primer uso que se conoce en épocas modernas del arrendamiento de un bien de capital productivo o de servicio fue realizado en el siglo XIX por los ferrocarriles de los Estados Unidos de Norteamérica: Se arrendó equipo de transporte ferroviario.

A mediados del siglo XX fue cuando en E.E.U.U., después de la segunda Guerra Mundial, dado el interés de obtener crédito y que las empresas habían estado enfocadas a invertir los capitales a la producción de equipos bélicos y anexo a esto lo obsoleto e ineficaz de sus maquinarias y equipos para dicha producción; se desató la necesidad de rentar nuevas maquinarias por un periodo determinado. Para las empresas que requerían dicho financiamiento les surgían una serie de inconvenientes, entre otros tenemos:

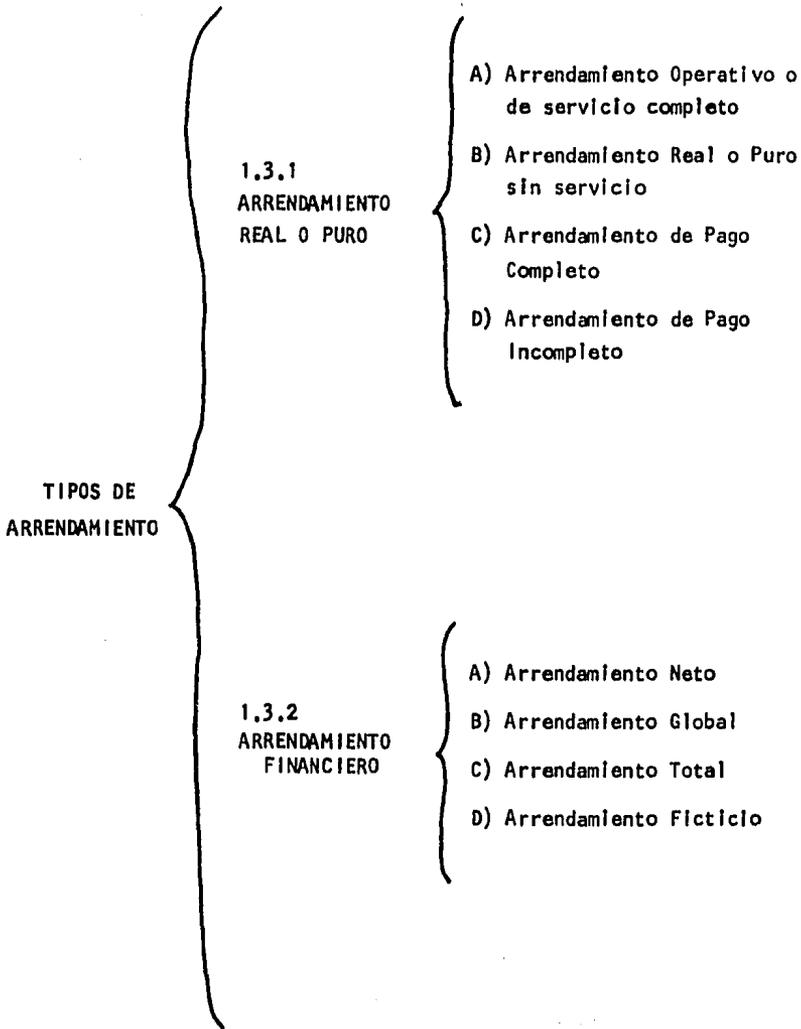
- El costo elevado de las rentas
- Al concluir el contrato, el arrendatario tenía que devolver el equipo
- Se tenía de la paralización de dicha industria y por consiguiente su desaparición

En 1952 se creó mediante un grupo de inversionistas la "United States Leasing Corporation", misma que llevaba al frente a Enrique Schoentela al cual a través del tiempo varios autores han dado en llamarlo "El padre del arrendamiento", puesto que fue de los primeros interesados en hacerle innovaciones al contrato de arrendamiento que anteriormente operaba, incluyendo en el mismo una cláusula de OPCION DE COMPRA; convirtiendo de ésta manera al arrendatario en el propietario único del bien arrendado.

En Europa esta forma de financiar la adquisición de bienes de capital se inició hasta el año de 1961.

Fue factor importante la formación de compañías de arrendamiento, las cuales cobraron mayor relevancia en 1963 con la autorización gubernamental a los bancos comerciales para operar en arrendamiento.

1.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO



1.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Existen dos tipos de arrendamiento que tienen diversas modalidades y que son el arrendamiento real o puro y el arrendamiento financiero.

1.3.1 Arrendamiento Real o Puro

Consiste esta modalidad en que el arrendador titula la propiedad y los derechos absolutos del bien, al igual que incurre en los riesgos de la propiedad del mismo, sin que el arrendatario pueda crear una posición de capital sobre el activo arrendado durante la vigencia del arrendamiento.

En este tipo de contratos la depreciación del bien está a cargo del arrendador y en consecuencia goza de la deducción fiscal correspondiente de acuerdo a las tasas establecidas por las leyes y autoridades fiscales. El arrendatario carga directamente a sus gastos las rentas contractuales.

Dentro de este tipo de arrendamiento y en relación a la responsabilidad del arrendador existen dos variaciones:

A) Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo.

En estos contratos el arrendador, además de ofrecer el uso y 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 hasta eventualmente operadores y costo de operación. En estos casos, generalmente se limita al uso de los bienes, ya sea en distancia, tiempo o volumen de trabajo, generándose, en caso de exceso un pago adicional previamente pactado.

Conviene hacer notar que el arrendamiento operativo o de servicio completo es una forma actualizada de utilizar este tipo de operaciones fundamentalmente en la industria mediana y pesada.

Para realizarlo, resulta común que la compañía arrendadora se asocie en consorcio casufstico o en combinación permanente, con otra empresa especializada con capacidad para suministrar el servicio de conservación, mantenimiento y operación de los equipos. Es muy común utilizar estos casos de arrendamiento para funciones específicas como: Transporte, carga y descarga, movimiento de materiales, proyecciones de cine o presentaciones audiovisuales de mercadeo, equipo de construcción y algunos otros altamente complejos o de operación delicada. En estos casos los contratos se hacen en forma tripartita.

Es conveniente también aclarar que la complejidad de este tipo de arrendamiento permite ventajas como la que consiste en que a través del valor de la renta a cargo del arrendatario, se puede involucrar en forma automática factores de depreciación acelerada, sin problemas de carácter fiscal; aunque ello originaría quizás una renta más alta que la normal por motivo de aceleración, puede compensarse para el arrendatario a través de precios bajos en los servicios adicionales ya referidos.

El arrendador sólo puede deducir fiscalmente la depreciación normal a las tasas legales, su equilibrio y recuperación puede lograrlos con el valor de la venta del bien desecho, una vez terminado el plazo del arrendamiento, lo normal en estos casos es que resulte menor al de la vida física probable.

B) Arrendamiento Real o Puro sin Servicio.

En este tipo de arrendamiento, los gastos por mantenimiento, conservación, seguros, etc., corren invariablemente por cuenta del arrendatario, quién de alguna forma se obliga a mantener en buen estado el bien arrendado, salvo el desgaste por uso normal, pudiendo o no estar limitado en tiempo, distancia o volumen de trabajo en su uso, de igual forma que en el anterior.

En ambos casos, al término del arrendamiento, las opciones más comunes para el arrendatario son:

- 1.- Devolver el bien al arrendador.
- 2.- Renovar el arrendamiento, ya sea bajo nuevas bases a las con
venidas previamente.
- 3.- Negociar la compra del bien con el arrendador.
- 4.- Arrendar un nuevo bien y que el arrendador se encargue de
reemplazar el anterior.

El arrendamiento real o puro puede a su vez dividirse en dos tipos, de
pendiendo de la recuperación de la inversión por parte del arrendador.

C) Arrendamiento de Pago Completo.

Este arrendamiento programa las rentas de tal forma que el arrendador recupere el costo total de reemplazo del activo previendo los factores inflacionarios de nuestro país y de los países productores del bien arrendado, así como las variaciones en las paridades monetarias involucradas, el costo del financiamiento y de administración, las reservas de riesgo y demoras de cobro y una utilidad satisfactoria de la inversión.

Estos casos son aplicables generalmente a bienes de consumo total o mí
nimo valor de desecho.

D) Arrendamiento de Pago Incompleto.

En estos casos el arrendador espera recuperar su inversión total mediante el mismo procedimiento anterior, pero adicionando el valor residual del activo al término del arrendamiento, sea por que espera venderlo o por que espera volver a arrendarlo. En este tipo de arrendamiento, generalmente se estima el posible valor residual que no se considera para efectos de cobro de rentas.

1.3.2 Arrendamiento Financiero

En este contrato, el arrendador goza de los derechos de propiedad del bien, pero comparte los riesgos de la misma con el arrendatario, toda vez que éste invariablemente crea posición de capital sobre el bien arrendado.

En este tipo de arrendamiento, es el arrendatario quien goza de la depreciación fiscal del activo arrendado, de acuerdo con los porcentajes y reglas que para este tipo de operación establecen las autoridades fiscales.

Es una forma de financiamiento de un bien, con la garantía real de titularidad de la propiedad del mismo. Como es un banco o una empresa mercantil (Organizaciones Auxiliares de Crédito), quién hace la operación, el arrendador debe tratar los ingresos provenientes de sus contratos de arrendamiento financiero según el sistema de "ventas en abonos", o sea debe considerar las rentas como ingresos gravables del ejercicio y deducir como costo: La parte alícuota del valor del bien arrendado; la proporción a las rentas devengadas; o bien, acumular el total de las rentas estipuladas en el contrato y deducir el costo total del bien en el ejercicio que se celebró el contrato.

De igual forma que en el arrendamiento real o puro, el arrendamiento financiero puede a su vez ser:

- Arrendamiento Financiero Operativo y,
- Arrendamiento Financiero no Operativo o sin Servicio

Asimismo dependiendo de las necesidades de los arrendatarios puede celebrarse como:

- a) Contrato único de arrendamiento financiero o
- b) Contrato principal de arrendamiento financiero,
 - a) Contrato único de arrendamiento financiero.

En este contrato solamente se incluyen el bien o los bienes objeto del arrendamiento y en el se estipula que el arrendar otros activos en el futuro será motivo de una nueva negociación entre arrendador y arrendatario.

- b) Contrato principal de arrendamiento financiero.

En este contrato se lleva a cabo una sola negociación entre arrendador y arrendatario y en ello se especifica el número de bienes, su descripción y el

programa bajo el cual serán arrendados. Todo ello conforme a los convenios que el arrendador tenga con los fabricantes y/o proveedores de los bienes en cuanto a entregas, condiciones, importes, etc.

Ambos contratos incluyen los siguientes aspectos característicos:

- 1.- El período de arrendamiento es no revocable por ninguna de las partes, o sea no se puede extinguir hasta el fin de dicho período establecido.
- 2.- El arrendatario deberá cubrir las rentas fijadas.
- 3.- La opción de compra final o la opción de continuar arrendando el bien o en su caso venderlo a un tercero.
- 4.- El establecimiento de la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento y reparaciones, impuestos de importación, seguros, etc.

A la vez el arrendamiento financiero tiene diversas modalidades que

son:

A) ARRENDAMIENTO NETO.

Es aquel en el cual se estipula que el arrendatario cubrirá todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien; tales como gastos de instalación, seguros, mantenimiento o reparación, etc., esta es la modalidad más aceptada en México.

Un ejemplo podría ser el arrendamiento de una maquinaria industrial en la cual el arrendatario cubre todos los gastos periféricos del equipo y el arrendador sólo financia el costo de adquisición del mismo.

B) ARRENDAMIENTO GLOBAL.

Es un contrato inverso al arrendamiento neto; es decir, los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos, etc., son a cargo y cuenta del arrendador y los repercute en el monto de las rentas periódicas.

Un ejemplo común de esta modalidad es el arrendamiento de equipo de cómputo.

C) ARRENDAMIENTO TOTAL.

Es aquel que permite al arrendador recuperar a través de las rentas pactadas y en un plazo determinado, el costo total del activo arrendado más el interés del capital invertido, esta es una de las características fundamentales del arrendamiento financiero, ya que las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de manera tal que estos dos conceptos sean cubiertos a través de las mensualidades pactadas.

D) COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO FICTICIO

(SALE AND LEASE BACK)

Esta modalidad es de acuerdo a que el arrendatario es el propietario original del bien, el cual lo vende al arrendador para que éste a su vez se lo rente, estableciendo dentro del contrato la opción de compra a precio simbólico.

De esta forma una empresa puede recibir dinero en efectivo que puede ser empleado en otras operaciones del negocio. Además aún cuando ha dejado de ser el propietario del activo, continúa utilizándolo mediante el pago de las rentas correspondientes.

Un ejemplo de este tipo de contrato es el que vendría a hacer las veces de una hipoteca y lo encontramos en la renta de maquinarias pesadas de gran costo.

La técnica del "lease back" hace posible a una empresa, cancelar la pérdida y realizar un ahorro en impuestos, por otra parte puede también plantear una serie de desventajas de carácter cualitativo que también deben ser tomadas en cuenta. Entre estas podemos incluir: La imposibilidad de utilizar este activo para la obtención de créditos posteriores, el aumento de la carga financiera fija a la empresa.

Como se puede observar, hay una diferencia importante entre esta modalidad y las tres anteriores, ya que en éstas, el arrendatario requiere activos fijos y opta por el arrendamiento financiero para financiarlos. En el arrendamiento ficticio, el arrendatario tiene los bienes pero necesita de fondos para sus operaciones, y opta por el arrendamiento ficticio para conseguirlos.

1.4 PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO REAL O PURO Y EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Primeramente recordaremos las definiciones de estos dos tipos de arrendamiento:

Arrendamiento Real o Puro

Conocido generalmente como operativo, este tipo de arrendamiento se conoce como un contrato por medio del cual, el arrendador se obliga a mantener, dar servicio y en general, a responsabilizarse del buen estado de la cosa arrendada y por otra parte, el arrendatario se obliga a pagar rentas por el plazo determinado, a cambio del uso del bien arrendado, y al término de dicho plazo el bien vuelve a quedar a la libre disposición del arrendador.

Arrendamiento Financiero

En el arrendamiento financiero se obliga a una de las partes a entregar un bien, "durante un plazo previamente pactado, al final del cual, deberá trasladar su dominio a la otra parte a cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato, o bien a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor. O en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido, entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la porción más significativa".

Analizando cada una de las definiciones anteriormente mencionadas se pueden determinar las principales diferencias entre el arrendamiento real o puro y el arrendamiento financiero.

A. En el arrendamiento financiero existe opción de compra por parte del arrendatario, en el real no existe tal opción.

B. En el arrendamiento financiero los gastos de mantenimiento son a cargo del arrendatario, no así en el real o puro, en donde dichos gastos son a

cargo del arrendador.

C. En el arrendamiento financiero se considera que es una fuente de financiamiento para el arrendatario, en cambio en el real es únicamente un arrendamiento de equipo.

D. En el arrendamiento financiero el arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra, a diferencia del real en el que no existe dicha transferencia.

E. En el arrendamiento financiero generalmente son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos, en el real o puro pueden ser depreciables o no los involucrados en el contrato.

F. En el arrendamiento financiero se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses, y otras partidas a diferencia del real en el que las rentas pagadas sólo comprenden el pago por el uso que se hace del bien objeto del contrato sin incluir intereses.

1.5 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.

1.5.1 Bosquejo Histórico.

De los primeros estudios que se han realizado en México, fue el que llevó a cabo un grupo de arrendadoras especializadas; en 1961 cuando éstas empezaron a realizar operaciones después de una minuciosa investigación acerca de su redituabilidad, de las necesidades de una fuente complementaria de crédito y de la demanda potencial que pudiera tener el arrendamiento.

Fue en ese mismo año cuando se creó en México la primera arrendadora profesional, cuyo nombre fue Interamericana de Arrendamiento, S. A. (I.D.A.S.A.).

Sin embargo, su desarrollo no se dió sino hasta 1966 al generalizarse la constitución de nuevas empresas arrendadoras tanto independientes como ligadas al sector bancario, lo que originó que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público diera a conocer por medio del Oficio No. 311-22526 con fecha 29 de abril de 1966 a través de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, el Criterio 13 que se aplicaría para la reglamentación de las operaciones y gravar los ingresos que sean colaterales del arrendamiento.

Posteriormente el 23 de septiembre de 1969 después de cambios e impresiones en el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámara, se llegó a la conclusión de que la aplicación constante del citado Criterio 13 contraría el sistema de depreciación en materia del Impuesto sobre la Renta y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado gravamen. Debido a lo anterior procedió su revocación dándose a conocer mediante Oficio Circular No. 537-6194 de la Administración General de Impuestos al Ingreso, con fundamento en el Artículo 82 del Código Fiscal de la Federación vigente en ese año.

1.5.2 Tamaño de las empresas que utilizan el arrendamiento financiero en México.

Para dar una idea del tamaño de las empresas que utilizan el arrendamiento financiero en nuestro país se tomó al azar una población de 70 empresas que requieren este tipo de financiamiento clasificando a las mismas de acuerdo a su capital contable y al mismo tiempo considerando el criterio (*) de Nacional Financiera, S. A. (NAFINSA), en cuanto a la clasificación que da a las empresas de la pequeña y mediana industria, quedando como sigue:

<u>Clasificación de las Industrias</u>	<u>Monto del Capital Contable para su Ubicación (*)</u>	<u>Número de Empresas Tomadas como Muestra</u>	<u>Porcentaje de uso del Arrendamiento Financiero</u>
PEQUEÑA	De \$ 50,000.00 a \$ 15'000,000.00	25 empresas	35.71 %
MEDIANA	De \$ 15'000,000 a \$ 90'000,000.00	31 empresas	44.29 %
GRANDE	De 90'000,000.00 en adelante	<u>14 empresas</u>	<u>20.00 %</u>
T O T A L :		70 empresas	100.00 %

Esta tabla nos muestra que la pequeña y mediana industria son las empresas que más utilizan este nuevo recurso de financiamiento, la razón de ésto se debe a que dichas empresas por su tamaño son pocas veces sujetas de crédito y solvencia, por lo tanto cuando necesitan activos se apoyan en el Arrendamiento Financiero por permitir la obtención de financiamientos a plazos más largos que los bancarios o financieros propiamente dichos.

C A P I T U L O I I

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU MARCO LEGAL

2.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

2.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

2.4 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.5 APENDICE DE ARTICULOS

2,1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento financiero, es un contrato *suigeneris* y ha estado clasificado dentro de los contratos *Innominados*, por no haber estado expresamente reglamentado en las leyes; es decir, esta en distintas leyes en forma tácita, dado que ningún derecho lo menciona como contrato de arrendamiento financiero. Es, hasta la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 30 de diciembre de 1980, cuando se le menciona ya como Arrendamiento Financiero.

La figura del Arrendamiento Financiero encuentra su fuente y denominación en el contrato de arrendamiento regulado por la legislación civil; por ello es conveniente partir de su definición.-

Es un convenio regulado por el Código Civil vigente para el Distrito y Territorios Federales (Título VI, Capítulo I, Artículo 2398), el cual establece: 'Hay arrendamiento, cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto'.

Por ello podemos decir que se presentan cuatro elementos importantes en el arrendamiento que son:

- Arrendador
- Arrendatario
- La cosa
- El precio

El Arrendador.- Es la persona que cede el uso o disfrute del bien objeto del contrato, y que recibe pagos hechos por el arrendatario por el uso del bien durante un lapso determinado.

El Arrendatario.- Es la persona que adquiere el uso o goce del bien objeto del contrato, mediante el pago que hace al arrendador durante un lapso determinado.

La Cosa.- Es todo aquel bien que puede usarse sin consumirse.

El Precio.- Es el que se paga por el uso de la cosa, llamado renta, puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada.

2.1.1 Características del Contrato

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser:

1) CONMUTATIVO

Se dice que es conmutativo, puesto que las partes conocen desde su celebración cual es su beneficio o la pérdida que este les cause.

2) PRINCIPAL

Es principal debido a que subsiste y surte efectos con plena independencia de cualquier otro acto jurídico; es decir existe por sí mismo.

3) BILATERAL

Por que impone derechos y obligaciones recíprocas, es decir concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio.

4) ONEROSO

Debido a que produce provechos y gravámenes para ambas partes.

5) FORMAL

Puesto que requieren una forma escrita para la validez del mismo.

6) CONSENSUAL

Debido a que se forma con el consentimiento de ambas partes.

7) DE TRACTO SUCESIVO

Ya que se cumplen las obligaciones de manera periódica.

2.1.2 Datos que debe contener un Contrato de Arrendamiento Financiero.

Generalmente los datos que debe contener un contrato de arrendamiento financiero son los siguientes:

A) Constancia de ser contrato de arrendamiento entre la arrendadora y el arrendatario.

B) Declaraciones de la arrendadora donde estipula que es una sociedad constituida ante notario público, fecha de constitución de la sociedad, domicilio de la sociedad, número de registro federal de contribuyentes y número de cédula de empadronamiento. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

C) Declaraciones de la arrendataria que estipula también que es una sociedad. Número de escritura pública y fecha de la misma; inscripción en el Registro Público de la Propiedad; domicilio de la sociedad; nombre del representante legal; número del registro federal de contribuyentes y número de cédula de empadronamiento de la sociedad.

D) Acuerdo de ambas partes para efectuar el contrato de arrendamiento.

Posteriormente se anotarán las cláusulas del contrato que pueden ser:

1.- Descripción del arrendamiento, es decir, que la arrendadora da un bien en arrendamiento y la arrendataria lo recibe.

2.- El término del contrato, en el cual se estipulan los meses o años que durará y su fecha de inicio.

3.- La renta y el pago que cubrirá la arrendataria durante el tiempo que dure el contrato. En esta cláusula se determina el lugar y la forma de pago; es decir, el día de cada mes en que hay que sufragarlos. Ahora bien, en caso de pagos extemporáneos la arrendadora puede cobrar intereses moratorios que pueden variar según el tipo de contrato.

4.- Depósito. La arrendataria debe entregar al momento de firmar el contrato, cierta cantidad como depósito. La arrendadora puede detener el depósito hasta que aquella cumpla todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades que se estipulan en el contrato. El depósito se le regresará al arrendatario en el momento del término del contrato.

5.- Depósito Adicional. En la mayoría de los contratos la arrendadora cobra una cantidad adicional por concepto de localización, revisión y entrega de los bienes sujetos del arrendamiento. Esta suma deberá ser cubierta por el arrendatario en el momento de firmar el contrato de arrendamiento y sólo en el caso de que no se ejercite la opción de compra el depósito adicional pasará a ser beneficio de la arrendadora. En caso de que se opte por la compra del bien esta cantidad se aplicará como parte del importe de dicha opción.

6.- Opciones a la terminación del plazo. A la terminación del plazo forzoso del contrato de arrendamiento, el arrendatario puede elegir entre:

- a) Adquirir de la arrendadora los bienes sujetos del arrendamiento por una cierta cantidad adicional que deberá incluirse en dicho contrato.
- b) A cuenta de dicha opción tendrá que entregar cierta cantidad de dinero en calidad de depósito a cuenta de la opción, durante los meses que se establezcan en el contrato.
- c) En caso de no ejercer la opción de compra el arrendatario se verá obligado a entregar los bienes que fueron arrendados y a dar por terminado el contrato de arrendamiento.

7.- Funcionamiento. En el contrato de arrendamiento también se tendrá que estipular todo lo referente al funcionamiento del bien arrendado; es decir, el arrendatario o el arrendador según el caso se hará cargo del combustible, lubricantes o cualquier fuente de energía requerida para el buen funcionamiento del bien durante la vigencia del contrato. Asimismo se hará mención de que, en caso de que el bien sufra un desperfecto o necesite servicio de mantenimiento, el costo será cubierto por el arrendador o el arrendatario, según se estipule en el contrato por ambas partes.

8.- Licencias, Permisos y Registros. Según el convenio que tengan las partes; una de las dos, ya sea el arrendador y el arrendatario se verá obligado a obtener y mantener en vigor licencias, permisos y registros necesarios para la operación del bien y que sean requeridos de acuerdo a las leyes o reglamentos aplicables.

9.- Impuestos. Según el convenio que tengan las partes, una de las dos quedará obligada a pagar todos los impuestos, derechos y gastos que cause o llegara a causar en el futuro el contrato o el bien arrendado.

10.- Seguros. En la mayoría de los casos el arrendatario es el encargado de asegurar el bien arrendado y cubrir el importe de las primas y gastos que se causan para asegurarlo. Al momento de asegurar el bien se debe poner como beneficiario en la póliza a la arrendadora. Si el arrendatario dejase de cubrir las primas por concepto de los seguros, la arrendadora puede pagarlos siempre y cuando le sean devueltos. En estos casos es natural que la arrendadora cobre un interés, que variará según las circunstancias hasta que se reembolse el importe de las primas.

11.- Pérdidas o Daños. Es condición de todo contrato de arrendamiento que los riesgos, pérdidas o daños causados por el bien arrendado corran a

cargo del arrendatario. Todas las pérdidas cubiertas por la póliza de seguro se rán pagadas por el respectivo asegurador exclusivamente a la arrendadora.

12.- Si los bienes arrendados se extravían, destruyen o dañan de tal modo que sea imposible su reparación, el contrato de arrendamiento se dará por terminado, después que la arrendadora sea indemnizada por la compañía aseguradora, por la pérdida del bien.

13.- Cesión o Garantía. En la mayoría de los contratos de arrendamiento se estipula que la arrendadora queda autorizada para ceder o traspasar todos los derechos derivados del contrato, se trate de una institución de crédito o de cualquier persona moral. Asimismo, la arrendadora puede dar garantía de los derechos emanados del contrato.

14.- Obligado Solidario. Es necesario en todos los casos de contratos de arrendamiento que el arrendatario nombre a un obligado solidario, quien hará suyas todas las obligaciones y las prestaciones derivadas del contrato de arrendamiento, comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad en favor del arrendador.

15.- Interpretación y Cumplimiento. En todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del contrato las partes se someterán, con renuncia expresa del fuero de cualquier domicilio que tengan o llegaran a tener, a la jurisdicción de las autoridades competentes de la ciudad de México, Distrito Federal y a sus leyes vigentes. Para protección de la arrendadora ésta especifica en el contrato que podrá ejercitar las acciones derivadas del contrato por medio de los procedimientos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

16.- Fecha y Lugar de Expedición del Contrato de Arrendamiento, Firmas del arrendatario, del arrendador, de dos testigos y del obligado solidario. Cuando no se arrienda un bien sino varios, es conveniente que se hagan anexos donde se especifiquen los bienes sujetos del contrato, con sus respectivos números de control, de serie, etc.

2.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

CONSECUENCIAS JURIDICAS.

Una vez concertado el contrato de arrendamiento, a las partes les hacen cumplir una serie de derechos y obligaciones que la ley señala, para arrendador y arrendatario, en los artículos 2412 al 2424 y del 2425 al 2447 respectivamente del Código Civil para el Distrito Federal; en dichos artículos sólo enmarcan las obligaciones de arrendador ya que sus derechos son las obligaciones del arrendatario y viceversa.

Las principales obligaciones del arrendador son las siguientes:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.
- b) Verificar la reparación de la cosa ejecutando todas las obras necesarias a fin de que la misma pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza este llamada la cosa a prestar.
- c) Garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de terceros. Esta responsabilidad sólo existe para el arrendador, cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturben al arrendatario; por ejemplo, con motivo de una servidumbre, un embargo o cualquier otro gravámen anterior.
- d) Garantizar la posesión útil de la cosa, es decir, responder al arrendatario de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa.
- e) Indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios que se le causen, en el caso de que el arrendador perdiera la cosa por evicción.
- f) En términos generales obligaciones de no hacer, en virtud de las cuales se impide al arrendador alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada o estorbar el uso de ella al arrendatario.

2.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Considerando que las obligaciones del Arrendador son los derechos del Arrendatario, veremos a continuación las principales obligaciones del Arrendatario.

- a) Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- b) Responder de los perjuicios y daños que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- c) Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.
- d) No modificar ni alterar la forma o sustancia de la cosa, salvo previo consentimiento del arrendador.
- e) Responder del incendio, si éste no es debido a caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción, así como asegurarla, en el caso de que en ella se instale una industria peligrosa.
- f) Finalmente, realizar en la cosa todas las reparaciones de poca cuantía, que sean necesarias para asegurar el uso de la misma.

Si durante la vigencia del arrendamiento el arrendatario efectúa mejoras en el bien arrendado, el código vigente consigna la obligación del arrendador de resarcirlo de ellos, de conformidad con los casos previstos en el artículo 2423 del Código Civil para el Distrito Federal, inclusive en aquellos casos en que de acuerdo con las fracciones II y III de este artículo se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada, según lo estipula el artículo 2424 del mismo ordenamiento.

El valor de la renta que debe cubrir el arrendatario, puede ser en dinero o en cualquier otra cosa que sea equivalente, pero si se estipula que debiera pagarse en frutos y no lo satisface, en su oportunidad, el artículo 2430 dispone que tal caso quedará obligado a cubrir en dinero el mayor precio que tuviera

ren dichos frutos dentro del tiempo estipulado.

Ya quedó señalado con anterioridad, que el arrendatario queda obligado a servirse de la cosa exclusivamente para el uso acordado o de conformidad con su destino y naturaleza; pero si durante el goce variara la forma de lo arrendado, sin el consentimiento expreso del arrendador, debe, de acuerdo con el artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal, al término del contrato volverla al estado en que la recibió, quedando de todas maneras, obligado al pago de los daños y perjuicios. En cambio a nada queda obligado, si efectúa las reparaciones de menor importancia, que se causen por el uso natural de ella (artículo 2444 del Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora bien, cuando las reparaciones sean de tal naturaleza que impidan a sus usuarios el goce total o parcial de la cosa, y si éstas duran más de dos meses, tiene el arrendatario, el derecho de abstenerse de cubrir las rentas, de pedir la reducción del valor de las rentas o a pedir la rescisión del contrato, tal como lo establece el artículo 2455 de la Ley.

Al término del arrendamiento, disponen los artículos 2422 y 2428 del Código Civil para el Distrito Federal, que ambas deberán devolver los saldos a favor de su contraparte, salvo el caso del ejercicio de algún derecho que ejercitar, debieron para ello depositar judicialmente dicho saldo.

2.4 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al término del plazo del arrendamiento, el arrendatario puede tener una o varias alternativas a su alcance, las mas usuales:

- 1.- Devolver el bien arrendado.
- 2.- Renovar el arrendamiento sobre una base previamente establecida.
- 3.- Negociar con el arrendador la compra del bien.
- 4.- Comprar el bien, de acuerdo a la opción y al precio convenidos previamente.
- 5.- En casos especiales, participar del producto residual de la enajenación del equipo de desecho como una bonificación de las rentas, si es que así se convino en el contrato.
- 6.- Pedir al arrendador el reemplazo del bien anterior por uno nuevo y renovar el contrato.

Pueden ser también causas de terminación del contrato las que señala el artículo 2483 del Código Civil; el arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Si los bienes arrendados se extravían, destruyen o dañan de tal modo que sea imposible su reparación, el contrato de arrendamiento se dará por termi-

nado, después que la arrendadora sea indemnizada por la compañía aseguradora, por la pérdida del bien.

Expresamente las partes pueden convenir en que a la arrendataria le quede prohibido ceder, traspasar, subarrendar, vender, pignorar o gravar en cualquier forma el bien arrendado. Si el arrendatario violase las prohibiciones mencionadas, será causa de rescisión de contrato y además se le cubrirá a la tenedora los daños y los perjuicios que sufriera.

2.5 APENDICE DE ARTICULOS

De los derechos y obligaciones del Arrendador señalados en el Código Civil para el Distrito Federal, enmarcados en los siguientes artículos:

ARTICULO 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada;

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

ARTICULO 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

ARTICULO 2414.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412.

ARTICULO 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

ARTICULO 2416.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que éste destinará la cosa; quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

ARTICULO 2417.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por la falta de oportunidad en las reparaciones.

ARTICULO 2418.- Lo dispuesto en la Fracción IV del Artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en estos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

ARTICULO 2419.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor la cosa dada en arrendamiento.

ARTICULO 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

ARTICULO 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese sobrevenido en el curso de arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tu-

vo conocimiento, antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

ARTICULO 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiese algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

ARTICULO 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si el contrato o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por la culpa del arrendador se rescindiere el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por cumplido el arrendamiento.

ARTICULO 2424.- Las mejoras a que se refieren las Fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

ARTICULO 2425.- El arrendatario está obligado:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III. A servirse de la cosa solamente para el uso conveniente o conforme a la naturaleza y destino de ella.

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

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

ARTICULO 2428.- Lo dispuesto en el Artículo 2422, respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

ARTICULO 2429.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

ARTICULO 2430.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar un dinero al mayor precio que tuviere los frutos dentro del tiempo convenido.

ARTICULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTICULO 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTICULO 2433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

ARTICULO 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del precio, se observará lo dispuesto en el Artículo 2431 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

ARTICULO 2436.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

ARTICULO 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que pagan, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

ARTICULO 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

ARTICULO 2439.- La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

ARTICULO 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

ARTICULO 2441.- El arrendatario no pueda, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además, responsa-

ble de los daños y perjuicios.

ARTICULO 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

ARTICULO 2443.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

ARTICULO 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

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

ARTICULO 2446.- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo; prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento, del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito.

ARTICULO 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento

de la finca. También gozará del derecho de tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

ARTICULO 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacomunado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciab~~les~~.

C A P I T U L O I I I

ASPECTO FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 INTRODUCCION AL ASPECTO FINANCIERO

3.2 CONSIDERACIONES FINANCIERAS

3.3 METODOS DE EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION

3.4 COMPARACION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION

3.5 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 INTRODUCCION AL ASPECTO FINANCIERO

El arrendamiento se considera como una fuente de financiamiento que suministra el arrendador al arrendatario. El arrendatario recibe el servicio de un cierto activo fijo durante un periodo específico, y a cambio del uso de este activo, el arrendatario se compromete a hacer un pago periódico fijo. Es la obligación financiera fija del arrendatario para con el arrendador, lo que nos obliga a considerar un arrendamiento, específicamente un arrendamiento financiero, como una forma de financiamiento. La única manera diferente en que un arrendatario podría obtener los servicios de un activo dado, sería por medio de una compra directa de éste, y la compra directa del activo requeriría financiamiento. Una vez más se requerirían pagos fijos, muy probablemente periódicos. El arrendatario podría tener fondos suficientes para comprar directamente el activo sin pedir préstamo, pero los fondos utilizados no serían libres ya que hay un costo de oportunidad relacionado con la utilización de efectivo. Es la obligación de pago fijo por un periodo determinado que nos obliga a considerar el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento a largo plazo.

Aunque en este punto la razón fundamental para el arrendamiento pueda parecer que no sea diferente de la del préstamo, cuando no puede hacerse una compra al contado, existen consideraciones adicionales con respecto a la decisión de arrendar o comprar.

Para estudiar el costo de arrendamiento tal como lo consideran el arrendatario y el arrendador, se deben analizar las consideraciones financieras, evaluar los métodos de análisis de proyectos de inversión y comparar las alternativas de inversión para llegar a la obtención de las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero y en que situaciones es conveniente arrendar, mismos que serán tratados a continuación.

3.2 CONSIDERACIONES FINANCIERAS

Dada la importancia y complejidad del arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento, los prospectos a utilizarlo deben analizar todas las implicaciones, ventajas y desventajas, desde el punto de vista financiero, con el objeto de considerar todos los pormenores del contrato y no tomar una decisión equivocada.

Muchas son las consideraciones financieras que debe analizar el arrendatario al adquirir equipo por medio del arrendamiento financiero. De dichas consideraciones son preponderantes las siguientes:

- 1.- Capital de Trabajo
- 2.- Rendimiento de la Inversión
- 3.- Capacidad Crediticia
- 4.- Disminución del Costo de Financiamiento.

3.2.1 Capital de Trabajo.

Antes de analizar este aspecto, procederemos a explicar el significado genérico del término "Capital de Trabajo".

Como capital de trabajo se entienden los activos circulantes o disponibles de la empresa, como por ejemplo: el efectivo existente en bancos, cuentas por cobrar a clientes, inventarios, etc.

Es decir, son los recursos con los que cuenta la empresa para sus operaciones normales y diarias. Asimismo, existe el término "capital de trabajo neto", que es la diferencia entre los activos circulantes o disponibles, menos las obligaciones a corto plazo de la empresa.

El término que analizaremos básicamente en este inciso, es el Capital de Trabajo.

Cuando la empresa se financia por medio de arrendamiento financiero

para adquirir bienes del activo fijo, conserva, casi intacto su capital de trabajo, ya que esta operación no contempla la obligación de efectuar pagos fuertes (enganche) al inicio de la operación, esto es de suma importancia, pues el líquido que la arrendataria debiera aplicar para la adquisición de los bienes, ya fuera a crédito directo con el proveedor o al contado, lo podría utilizar para la compra de otros bienes o satisfactores (materias primas por ejemplo), o para la liquidación de otros tipos de pasivo, obteniendo con esto, una mayor productividad, una reducción de costos o bien, ahorro de intereses respectivamente, según la utilización que se le diese a los fondos no aplicados en la adquisición del equipo.

3.2.2 Rendimiento de la Inversión.

Bien es sabido por los especialistas financieros, que trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, siempre que se guarden los límites aceptables de apalancamiento financiero y evitar riesgos inútiles, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa. La misma situación sucedería al recurrir a cualquier otro financiamiento, ya que el rendimiento de la inversión de los accionistas se obtiene como resultado del siguiente cociente:

$$\frac{\text{Utilidad Distribuible Neta}}{\text{Capital Contable}} = \% \text{ de rendimiento de la inversión}$$

Para efectos del análisis del rendimiento sobre la inversión de accionistas, el financiamiento por medio de Instituciones de Crédito y de proveedores, es similar al caso del Arrendamiento Financiero, pues la estructura del capital propio de la empresa no se ve modificada, ya que las partidas afectadas están relacionadas con cuentas de pasivo y no modifican en ningún momento la relación entre utilidades y capital.

3.2.3 Capacidad Crediticia.

Dependiendo del procedimiento que se utilice para registrar el contrato de arrendamiento financiero en la contabilidad, se afectarán favorable o desfavorablemente los estados financieros de la empresa. Este procedimiento puede ser el establecido en la ley del Impuesto sobre la Renta (efectos fiscales) o bien, seguir una técnica propia para su registro, de acuerdo con el criterio del contador de la empresa (efectos financieros). A pesar de que el fisco establece normas de carácter general para el registro y control de la operación de la empresa, la tesorería de la empresa debe seguir el criterio más apropiado y de mayor conveniencia para su compañía, de acuerdo siempre con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Por otro lado, el arrendamiento financiero, es una fuente de financiamiento adicional para las empresas, ya que cuando se han utilizado en su totalidad las líneas de crédito existentes con las Instituciones de Crédito, se tiene todavía el recurso del Arrendamiento Financiero. Asimismo, se puede optar por esta herramienta de financiamiento cuando se quiere dejar libre alguna línea de crédito con instituciones crediticias, para cubrir posibles eventualidades, o bien, para contar con capital de trabajo para poder alimentar al nuevo equipo y al posible incremento de las operaciones de la empresa.

3.2.4 Disminución del Costo de Financiamiento.

Bajo cualquier fuente de financiamiento, se tienen distintas cantidades por la carga financiera o interés del financiamiento, se pueden cargar a resultados, disminuyendo la utilidad fiscal y, por consecuencia, afectando el monto de los impuestos a pagar por dicha utilidad.

Con el Arrendamiento Financiero tenemos la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como amortizar la parte proporcional

del contrato durante su vigencia, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba los gastos de la empresa.

Por consiguiente, la carga financiera de la fuente de financiamiento seguida, se verá disminuida en esa misma proporción.

3.3 METODOS DE EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION

Para evaluar algún proyecto de inversión, así como la forma de financiarlo, es necesario hacer una serie de estudios previos tendientes a determinar el mejor equipo a adquirir para después estudiar cual es la mejor herramienta de financiamiento. Dentro de los estudios para determinar el mejor equipo se pueden realizar los siguientes:

- 1.- Método de Periodo de Recuperación de la Inversión.
- 2.- Método de Tasa Interna de Rendimiento.
- 3.- Método de Valor Presente Neto.

3.3.1 Método de Periodo de Recuperación de la Inversión a Valor Presente.

Consiste en determinar los flujos netos del proyecto anualmente (Ingresos generados en efectivo menos todos los gastos relativos, también en efectivo) y traer éstos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo de oportunidad de la empresa, tasa interna de rendimiento o costo ponderado de capital de la empresa. De ahí se obtiene el plazo en que los flujos del proyecto cubrirán las inversiones del mismo.

Su objetivo se ha definido como el tiempo que tiene que transcurrir para que la empresa recupere a través de utilidad, la inversión que haya hecho en un proyecto.

3.3.2 Método de Tasa Interna de Rendimiento.

Se procede a determinar los flujos netos del proyecto anualmente, comparando el valor presente de éstos a distintas tasas de descuentos con el valor presente de las inversiones realizadas, hasta igualar unos y otras. La tasa de descuento a la que se igualan dichos valores presentes, será la tasa de rendimiento del proyecto. Si esta tasa es superior al costo de capital de la empresa o superior al costo de oportunidad de la misma, el proyecto es aceptable.

3.3.3 Método de Valor Presente Neto,

También es necesario determinar los flujos netos del proyecto anualmente, traerlos a valor presente a la tasa de descuento determinada según el costo de capital o de oportunidad de la empresa, y compararlos contra el valor presente de las inversiones realizadas, descontadas a esa misma tasa. Si la diferencia es positiva (cuando el valor presente de los flujos anuales es superior al valor presente de las inversiones), el proyecto es aceptable.

Para poder entender mas ampliamente las explicaciones anteriores, cabe analizar el concepto de Costo de Oportunidad y de Costo Ponderado de Capital.

A) Costo de Oportunidad.

Normalmente hay varias inversiones potenciales disponibles en cualquier momento y el inversionista toma en cuenta un número considerado de ellas. Después de hacer una serie de ajustes por los diferentes riesgos de las inversiones, se hace un rango de ellas desde la mas atractiva hasta la menor. Entonces, el inversionista invertiría sus fondos en la de mayor rendimiento. Si se le ofrece una inversión, él debe compararla con la mejor alternativa existente. Si él toma la nueva inversión, debe considerar la oportunidad de invertir en la mejor de las alternativas anteriores. Por lo tanto, costo de oportunidad significa el rendimiento de la mejor alternativa anterior que se desechó por invertir en una nueva y mejor inversión. Es decir, el rendimiento de la mejor alternativa existente es el Costo de Oportunidad de invertir en una nueva y mejor alternativa.

B) Costo Ponderado de Capital.

Para fines de evaluación de proyectos de inversión, el Costo Ponderado de Capital es la tasa de descuento que sirve de límite mínimo para analizar el rendimiento de los recursos financieros a asignar; es decir, es la tasa mínima

de rendimiento que se necesita para justificar el uso de capital en un proyecto determinado. El costo de capital se obtiene de la ponderación de los distintos costos de los pasivos que tiene la empresa, incluyendo el costo que implican los dividendos generados por el capital propio de la empresa.

Los métodos de análisis antes explicados no son los únicos que se pueden efectuar, son sin embargo, tres de los mas importantes y representativos, por lo que el analista podrá ampliar o reducir sus estudios para determinar que proyecto de inversión es el más conveniente.

Cada uno de ellos podría ser objeto de un estudio particular, sin embargo, hemos hecho mención de ellos en términos generales por estar relacionados con nuestro tema de estudio.

3.4 COMPARACION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION

Es frecuente que la decisión de arrendar un equipo sea considerada como una decisión de inversión. La confusión se presenta por que cuando el administrador financiero selecciona esta fuente de recursos, simultáneamente también decide, en muchos casos, sobre la realización de una inversión.

Debido a la naturaleza de la operación, el Arrendamiento Financiero, debe ser considerado básicamente, como una forma de financiamiento. En la mayoría de los casos, su aceptación o rechazo resulta del análisis y comparación de sus beneficios frente a otras alternativas de financiamiento.

Existen muchas fuentes de financiamiento, dependiendo del tipo de empresa y del equipo de que se trate. Así, tenemos créditos otorgados por instituciones de crédito, como los refaccionarios, hipotecarios, industriales, directos, etc., o bien, los que se pueden obtener de fondos de crédito institucionales como lo es del FOGAIN, FOMEX, etc. También se cuenta con los créditos del proveedor de los equipos, con el Arrendamiento Financiero y por último con un aumento de capital de la empresa.

Para efectos de análisis, consideraremos tres grandes grupos de fuentes de financiamiento:

- 1.- Créditos Bancarios. Que incluye todo tipo de créditos posibles, como lo son los créditos de proveedores, los bancarios en todas sus modalidades y los oficiales.
- 2.- Aumento de Capital.
- 3.- Arrendamiento Financiero.

Con el objeto de analizar tres tipos de influencia fiscal diferentes, ya que cada grupo de los mencionados tiene un tratamiento impositivo distinto y específico, es conveniente estudiar las peculiaridades y características, tanto

fiscales como financieras de los tres grupos de fuentes de financiamiento antes mencionados.

3.4.1 Créditos Bancarios.

- A) Sólo los otorgan las instituciones bancarias.
- B) El costo del financiamiento se carga a resultados mientras dure el crédito.
- C) Al considerarse como adquisición se deprecia dicho equipo y se manda a resultados dichos importes.
- D) Se agotan las líneas de crédito.
- E) La tasa de interés o costo de financiamiento puede ser más bajo que otras fuentes.
- F) Se necesita tener una situación financiera sana para adquirir este tipo de créditos.
- G) Es estable el rendimiento de inversión de los accionistas al utilizar pasivo en lugar de capital propio.

3.4.2 Aumento de Capital.

- A) Solidifica la capacidad crediticia de la empresa al reducir el endeudamiento de la misma.
- B) Se evitaría el pago de intereses en forma periódica.
- C) El rendimiento del capital de accionistas se disminuye comparativamente; pues la empresa tendría menor palanca financiera.
- D) No se bloquearía las fuentes de financiamiento bancario, pero sí se podrían aumentar al mejorar la estructura de capital de la empresa.

3.4.3 Arrendamiento Financiero.

- A) El costo de financiamiento es más alto que en el caso de créditos bancarios.

- B) No se bloquearfan las otras fuentes de financiamiento bancario.
- C) Su costo disminuye a través del diferimiento de impuestos en consecuencia de su tasa de depreciación fiscal (depende del equipo).
- D) Se requiere de un buen conocimiento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para poder manejar este contrato, puesto que su gravamen fiscal es muy específico.
- E) Se mantiene el rendimiento de la inversión de los accionistas al utilizar pasivo en lugar de capital propio.

3.5 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento tiene varias ventajas y desventajas no cuantificables que se deben tener en cuenta al tomar una decisión de arrendar y tomar un préstamo. Aunque no todas estas ventajas y desventajas son válidas en cada caso, no es excepcional que varias de ellas sean apropiadas en una decisión dada de arrendamiento.

3.5.1 Ventajas del Arrendamiento.

1.- Puede incrementar la posibilidad de la empresa para adquirir fondos y liquidar pasivos de vencimiento inminente o conveniencia de pagarlos anticipadamente para reestructurar o abaratar el pasivo.

2.- Conserva y aumenta el capital de trabajo para usos productivos o para la necesaria preservación operativa de las empresas o el aprovechamiento de oportunidades de inversión y operaciones de mucho rendimiento; libera recursos que de otra manera estarían invertidos en activos fijos, mejorando por lo tanto sus posiciones de caja, y reduciendo sus necesidades de financiamiento a corto plazo.

3.- Permite el 100 % de financiamiento, contra el 50 %, 75 % u 80 % a través de otros métodos. La mayoría de los convenios de préstamo para la adquisición de activos fijos requieren que el prestatario pague parte del precio de compra como cuota inicial, como resultado, el prestatario recibe solamente el 90 ó 95 % del precio de compra del activo. En el caso de un arrendamiento, al arrendatario no se le pide que pague ninguna clase de cuota inicial; solamente debe hacer una serie de pagos periódicos.

En esencia un arrendamiento permite que una empresa reciba el uso de un activo por un costo de desembolso inicial más pequeño que el costo de un préstamo. Sin embargo, como los pagos de arrendamientos normalmente se hacen por

adelantado, es posible considerar el pago inicial por adelantado como un tipo de cuota inicial.

4.- Mayor Liquidez. La utilización de convenios de venta y arrendamiento posterior permite que la empresa aumente su liquidez, al convertir en efectivo un activo existente, el cual se puede utilizar como capital de trabajo. Una empresa que esté corta de capital de trabajo o en un aprieto de liquidez puede vender un activo de su propiedad a un arrendador y tomar el activo en arrendamiento por un número específico de años. Naturalmente, esta operación compromete a la empresa a hacer pagos fijos durante un período determinado de años. En consecuencia, los beneficios del aumento en la liquidez actual se modera un tanto por los pagos financieros fijos adicionales en que se incurre por el arrendamiento.

5.- Minimiza el peligro de pagar un precio superior al de mercado si se busca crédito de proveedor. Por ser un crédito a largo plazo y a tasas fijas, es una protección contra la inflación.

6.- Evita las restricciones administrativas que frecuentemente se estipulan en los contratos de crédito. La negociación del arrendamiento es ágil, flexible y rápida aún en el caso de fuertes cantidades.

7.- En la compra de un bien, la deducción de impuestos se genera a medida que éste se va depreciando, mientras que las rentas y demás gastos del arrendamiento son deducibles totalmente de impuestos en el tiempo que sea más funcional y adaptado a las características y condiciones del arrendatario.

8.- Aparece como un pasivo de exigibilidad periódica en el Balance General del arrendatario. Esto puede mejorar su estructura financiera o resolver problemas de inversión en bienes productivos cuando no haya capacidad de endeudamiento o cuando haya restricción de créditos.

9.- Promueve y facilita el inicio o crecimiento de negocios cuando las reservas de capital son escasas. Provee de un financiamiento a mediano plazo a los actuales accionistas que no desean diluir o perder el control de su empresa.

10.- El arrendamiento puede en muchos casos ser una fuente de recursos mas adecuada, mas rápida y ágil para las necesidades específicas del arrendatario que un financiamiento tradicional para inversión. Además la empresa puede probar en plazos cortos de 1 a 3 años el rendimiento y eficiencia de ciertos equipos, antes de decidir inversiones mayores a largo plazo.

11.- No requiere el otorgamiento de garantías complicadas, costosas y de instrumentación lenta.

3.5.2 Desventajas del Arrendamiento.

1.- Los cargos de intereses suelen ser muy altos, o mas costosos que el crédito financiero normal, pues el riesgo es generalmente más alto y el servicio más completo.

2.- El valor residual del bien cuando se opta por la prórroga del contrato, generalmente beneficia solamente al arrendador.

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

4.- Reduce la flexibilidad para deshacerse de equipo obsoleto (antes de finalizar el contrato de arrendamiento).

5.- No producen prestigio de crédito con los proveedores ni la estabilidad y soporte que proporciona la propiedad de los bienes de producción.

Existen diversas situaciones en las que es conveniente y recomendable el arrendamiento, sobresaliendo las siguientes:

- A) Cuando se busca optimizar los recursos financieros disponibles y no suficientes para la empresa.
- B) Cuando la demanda es mayor que la capacidad productiva, haciéndose necesaria la expansión de la empresa para un mercado con características de crecimiento, cuya permanencia sea dudosa.
- C) Cuando es necesario ampliar o modernizar los equipos de distribución o ventas en épocas cíclicas con picos de demanda.
- D) Cuando se requiere implantar, mejorar o actualizar los sistemas de información y control interno a través de equipos electrónicos de alto costo de inversión.
- E) Cuando por tener un alto costo de oportunidad el dinero disponible puede obtenerse en menor costo financiero por este conducto.
- F) Cuando existen altos riesgos en la adquisición de equipos muy especializados o de muy rápida obsolescencia tecnológica.

3.6 FACTORES A CONSIDERAR EN LA EVALUACION DEL ARRENDAMIENTO

Dentro de los factores que deben tomarse en consideración para evaluar la conveniencia del arrendamiento, tenemos:

- 1.- Deben considerarse todas las alternativas de financiamiento.
- 2.- Deben calcularse todos los flujos positivos y negativos del servicio del bien, según las diferentes fuentes.
- 3.- El valor de desecho es un flujo importante que debe considerarse en las decisiones del arrendamiento, si se trata del arrendamiento financiero.
- 4.- El impacto en el pago de impuestos debe considerarse en cada una de las alternativas.
- 5.- Los flujos monetarios deben expresarse en términos de un mismo poder de compra a través de la consideración de índices de precios que sirvan para deflacionar dichos flujos.
- 6.- El valor del dinero a través del tiempo debe incluirse en la evaluación de la fuente a utilizar. Para ellos se debe aplicar el método de valor presente o tasa interna de rendimiento.

C A P I T U L O I V

REGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1 ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.2 TRATAMIENTO FISCAL EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

4.3 TRATAMIENTO FISCAL EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SU
REGLAMENTO

4.4 TRATAMIENTO FISCAL EN LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

4.5 PROCEDIMIENTO FISCAL DE LAS OPCIONES A LA TERMINACION DEL CONTRATO

4.1 ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1.1 BOSQUEJO HISTORICO.

Desde el surgimiento en México en 1961, de la primera arrendadora profesional de equipo, las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato. Han publicado distintos criterios, los han revocado, han confirmado su revocación y por último, lo han reglamentado en la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, cambiando también el sistema a seguir para su gravamen impositivo.

Dada la naturaleza y finalidad de este contrato, se ha dificultado el clasificarlo como un contrato de arrendamiento puro o bien como una enajenación a crédito de un bien. Es por este motivo que en el transcurso de los años han existido diferentes criterios y políticas por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que primero se les aplicó el régimen relativo a las ventas y posteriormente se consideraron como arrendamiento puro.

4.1.2 EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DENTRO DE LA LEGISLACION FISCAL.

El primer antecedente de control fiscal de este contrato, está manifestado en el criterio 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el Oficio número 311-22526 de fecha 30 de abril de 1966; donde se puede observar que la autoridad fiscal equipara en concreto, al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada "venta en abonos", con lo que el fisco federal resultó perjudicado al tener ambas partes del contrato; fuertes deducciones resultantes del mismo contrato, es decir, en el mencionado criterio otorgaba al arrendador el régimen fiscal que prácticamente tiene hasta la fecha y que se encuentra incluido en el Artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. A los arrendatarios se les

otorgaba la opción de deducir anualmente el importe de las rentas que pagaran durante el plazo forzoso pactado y determinar como valor de los bienes el importe de la cantidad simbólica o considerar el importe total del contrato como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal.

Con fecha 23 de septiembre de 1969, se emitió un oficio en el que se revocaba lo dispuesto por el criterio 13. La razón era obvia, pues en dicho criterio se daba el tratamiento de ventas en abonos a los arrendadores, lo que les permitía deducir el costo del bien durante el periodo del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato.

A partir de ese año de 1969 el arrendador debía deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que eran de su propiedad, no procediendo por lo tanto que se aplicara la parte proporcional del costo de los bienes, tal como lo señalaba el criterio 13 que se dejaba sin efecto.

Después de diversas reuniones que las autoridades tuvieron con los representantes de empresas arrendadoras que operaban en México, las cuales lógicamente no estaban de acuerdo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, confirmó la revocación del 23 de septiembre de 1969, mediante un oficio de fecha 3 de junio de 1970, aduciendo que no encontraba justificación alguna para cambiar el régimen de depreciación a que se había obligado al arrendador.

Fue hasta el 19 de noviembre de 1974, cuando nuevamente se volvió al sistema original otorgado a los arrendadores; es decir, se les daba el tratamiento de una compra-venta a crédito, en la cual podían optar entre considerar todo el ingreso en el ejercicio en que se celebraba el contrato, o diferirlo conforme al sistema conocido como de "ventas en abonos" y gravar consecuentemente la utilidad en forma proporcional a los cobros que se fueran recibiendo. En esa misma reforma fiscal del 19 de noviembre de 1974, se introdujo a la ley el régi-

men fiscal a que quedarían sujetos los arrendatarios que celebraban este tipo de contrato. Se asumió que se trataba de una compra a plazos para lo cual del total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el 70 % se consideraría como costo de adquisición de los bienes, por lo que la cantidad que resultaba de aplicar dicho porcentaje era la base para el cálculo de la depreciación. El 30 % restante se "depreciaba" en anualidades iguales durante el plazo forzoso inicial del contrato, que en realidad venía a constituir el financiamiento asignado al bien.

El 1o. de enero de 1976 se establecieron otros porcentajes adicionales al 70 - 30 % comentado (60 - 40 y 50 - 50 %), para incluir a determinado tipo de maquinaria y equipo en función directa al plazo inicial forzoso contratado (3 ó 5 años, respectivamente).

A partir de 1980 se introdujo una tabla en la ley para otorgar a los arrendatarios un sistema más realista de depreciación en función al número de años del plazo inicial forzoso del contrato y a la tasa de interés pactado en el mismo. Dicha tabla es la que contiene el Artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la cual se ha venido actualizando en virtud de las altas tasas de intereses en el mercado.

También en 1982 se reformó el primer párrafo del Artículo 48 de la citada ley para establecer que en los contratos de arrendamiento financiero en que varíe la tasa de interés aplicable al primer año, deberá considerarse el promedio de dicho año.

4.2 TRATAMIENTO FISCAL EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

En el Diario Oficial de la Federación, publicado el 31 de diciembre de 1981, se reformó íntegramente el Código Fiscal de la Federación. Entre las reformas a la ley está la del Artículo 15 en el cual se reglamenta al Arrendamiento Financiero, definiéndolo en el propio código, en lugar de hacerlo en la Ley del Impuesto sobre la Renta, como se había hecho hasta el 31 de diciembre de 1980.

Textualmente el mencionado artículo dice:

"Artículo 15.- Concepto de Arrendamiento Financiero. Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

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

c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.

III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito".

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación descrito anteriormente, en donde se define al arrendamiento financiero y las características que debe contener el contrato, obtenemos las bases de la planeación buscada; es decir si analizamos el mencionado artículo conoceremos los beneficios que otorga.

En primer lugar, la fracción I esta permitiendo la depreciación acelerada de parte del valor del bien, al autorizar que el plazo del contrato sea menor al periodo fiscal requerido para la depreciación total del bien, de acuerdo con las tasas máximas de depreciación contenidas en los Artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Al tener un plazo del contrato menor que el plazo de depreciación fiscal y al considerar una parte del contrato amortizable, durante su vigencia original, es precisamente por esa parte que obtenemos a nivel empresa una depreciación acelerada.

En segundo lugar, el inciso c) de la fracción I, autoriza a vender el bien objeto del contrato a un tercero y que el arrendatario reciba parte del producto. El precio de venta puede ser inferior al valor comercial del bien, de acuerdo con lo establecido en el inciso a) de la misma fracción, además el mismo artículo en la fracción I inciso c) no menciona la cantidad en la que debe ser enajenado. En última instancia, se podría considerar el valor en libros del bien.

4.3 TRATAMIENTO FISCAL EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SU REGLAMENTO

La legislación que rige en la actualidad, referente al contrato de arrendamiento financiero, después de haber sufrido algunas modificaciones, se ha hecho más clara y está incluida dentro del cuerpo de la misma ley.

La parte correspondiente al arrendador está reglamentada en el Artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que a la letra nos dice:

"Artículo 16.- Contrato de Arrendamiento Financiero. Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, o que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiere sido pagado durante el mismo.

Cuando el contribuyente enajene documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o cuando los dé en pago a los socios con motivo de liquidación o reducción de capital, deberá considerar como ingreso acumulable en el ejercicio que esto suceda, la cantidad pendiente de cobrar.

El contribuyente que desee cambiar su opción deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales. Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio, para que este se pueda efectuar con la simple presentación de un aviso; cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurran los cinco años se deberá cumplir con los requisitos y condiciones que establezca el reglamento de esta ley.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero, cuando el arrendador recupere el bien, deberá acumular como ingreso, las cantidades recibidas del arrendatario, deduciendo las que hubiera devuelto conforme al contrato, así como las que ya hubiera acumulado con anterioridad, excluido el

costo que les correspondió.

En el caso de contratos de arrendamiento financiero, también serán ingresos acumulables los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el Código Fiscal de la Federación. Dichos ingresos serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles.

4.3.1 Deducción del costo para el arrendatario.

Desde el punto de vista del arrendatario, son los Artículos 48,49 y 50 de la Ley los que reglamentan su intervención en estos contratos, los cuales se transcriben a continuación en forma textual:

'Artículo 48.- Costo de Adquisición en Arrendamiento Financiero. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el por ciento que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año. Dicho cuadro se presenta en la siguiente hoja.

-Costo cuando el arrendador sea 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 (LIBOR) al momento de celebrar el contrato.

-Ajuste a la tasa de interés (Tasas intermedias).- Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los por cientos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este artículo, para determinar el por ciento aplicable, se considerará la tasa de interés más próxima al interés pac-

TABLA DEL ARTICULO 48 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

T A S A D E I N T E R E S

M O N T O O R I G I N A L D E L A I N V E R S I O N

NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL FORZOSO DEL CONTRATO	HASTA	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1		91	87	83	80	76	74	71	69	67	65	62	61	59	57	56	54	53	51	50
2		87	81	76	72	67	64	61	58	56	53	51	49	47	45	43	42	40	39	38
3		83	76	70	65	60	63	53	48	47	44	42	40	38	36	35	33	32	30	29
4		79	71	65	59	54	50	46	43	40	38	35	33	31	30	28	27	26	24	23
5		76	67	60	54	49	44	41	38	35	32	30	28	27	25	24	22	21	20	19
6		73	63	55	49	44	40	36	33	30	28	26	24	23	21	20	19	18	17	16
7		70	59	52	45	39	36	32	29	27	25	23	21	20	19	18	17	16	15	14
8		67	56	48	42	36	32	29	26	24	22	20	19	18	16	15	15	14	13	12
9		64	53	45	38	33	30	26	24	22	20	18	17	16	15	14	13	12	12	11
10		62	50	42	36	31	27	24	22	20	18	17	15	14	13	12	12	11	11	10
11		59	48	39	33	28	25	22	20	18	16	15	14	13	12	11	11	10	10	9
12		57	45	37	31	26	23	21	18	17	15	14	13	12	11	10	10	9	9	8
13		55	43	35	29	25	22	19	17	15	14	13	12	11	10	10	9	9	8	8
14		53	41	33	27	23	20	18	16	14	13	12	11	10	10	9	8	8	7	7
15		51	39	32	26	22	19	17	15	13	12	11	10	10	9	8	8	7	7	7
16		49	37	30	24	20	18	16	14	12	11	10	10	9	8	8	7	7	7	6
17		47	36	28	23	19	17	15	13	12	11	10	9	8	8	7	7	7	6	6
18		46	34	27	22	18	16	14	12	11	10	9	9	8	7	7	7	6	6	6
19		44	33	25	21	17	15	13	12	11	10	9	8	8	7	7	6	6	6	5
20		43	31	24	20	16	14	13	11	10	9	8	8	7	7	6	6	6	5	5
21 a 25		39	28	22	17	14	12	11	10	9	8	7	7	6	6	5	5	5	5	4
26 a 30		33	23	18	14	12	10	9	8	7	6	6	5	5	5	4	4	3	3	3
Más de 30		28	19	14	11	10	8	7	6	6	5	5	4	4	4	4	3	3	3	3

tado. Si este último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta.

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

Para proceder en forma correcta a la aplicación de este artículo, el punto de partida lo tiene el arrendador, ya que éste tiene la obligación de señalar la tasa de interés que consideró para fijar los pagos de las cantidades convenidas en el contrato respectivo. Lo anterior, por que dicha tasa servirá como base, al arrendatario, para determinar la proporción que del contrato de arrendamiento financiero deba cargar al activo fijo y depreciarlo conforme a los Artículos 44 y 45 de la propia Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por su parte el arrendatario deberá calcular el costo de adquisición de los bienes objeto del contrato, tomando como base el plazo inicial forzoso del mismo y la tasa de interés que el arrendador utilizó para calcular los pagos periódicos.

Ejemplificando lo anterior podríamos considerar lo siguiente, si suponemos un contrato en donde se haya pactado un plazo inicial forzoso de 3 años a una tasa de interés del 70 %, el porcentaje que del monto total del contrato debe considerarse como costo de adquisición es de 38 % (monto original de la inversión) mismo que se depreciará a los porcentajes de los Artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y el 62 % restante se deberá amortizar durante la vigencia forzosa del contrato en anualidades iguales, o lo que es lo mismo en el ejercicio en el que se deben realizar los pagos.

El por ciento antes mencionado que nos da la base para considerar el Monto Original de la Inversión se determina de la siguiente manera:

1o.- En la tabla del Artículo 48 se localiza una columna que indica el número de años del plazo inicial forzoso del contrato; dentro de esta nos ubicamos en el número de años del ejemplo que para este caso que estamos tratando es de 3 años.

2o.- A continuación nos concretamos a buscar (dentro del mismo Artículo 48), las columnas que hacen referencia a la tasa de interés que se pacta en el con-

trato; siguiendo en el mismo ejemplo es del 70 %.

3o.- Una vez que ubiquemos el número de años iniciamos una línea imaginaria en forma horizontal y de la tasa de interés otra línea en forma vertical, y donde se intercepten las dos líneas se localiza el por ciento que sirve para determinar el Monto Original de la Inversión.

Cuando las tasas de interés reales de los contratos no coincidan exactamente con alguno de los por cientos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este artículo, se deberá considerar la que esté más próxima al interés pactado. Por ejemplo, si el plazo inicial forzoso en un contrato de arrendamiento financiero es de 2 años y la tasa de interés considerada para fijar los pagos en el mismo contrato es de 71.39 %, el monto que se consideraría como original de la inversión sería del 47 %, el cual se depreciaría conforme lo marca la ley, y el 53 % restante es el que se debe amortizar durante la vigencia forzosa del contrato en anualidades iguales. Si se tiene la misma proximidad a dos tasas de interés de la tabla se considerará la más alta.

Como al entrar en vigor estas reformas existen contratos celebrados con anterioridad al 1o. de enero de 1983, dichos contratos quedan sujetos a las reglas anteriores, es decir, guardarán el mismo comportamiento fiscal que tuvieron antes del 1o. de enero de 1983, dependiendo del plazo inicial forzoso del contrato y de la tasa de interés pactada en el mismo, pero aplicando la nueva tabla del Artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

De acuerdo con lo anterior, la autoridad está considerando las rentas del arrendatario del arrendamiento financiero de dos formas:

-Como parte del activo fijo de la empresa depreciable según los Artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en los montos proporcionales de acuerdo con la duración del contrato y

-La otra como carga financiera para la adquisición del equipo, carga-

ble a resultados durante la vigencia del contrato, por el complemento de los por cientos correspondientes.

"Artículo 49.- Erogaciones Derivadas de Contratos de Arrendamiento Financiero.-

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

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

Por medio de la mecánica descrita en este artículo, se determina el monto que corresponde al financiamiento dentro del total de pagos convenidos para el plazo inicial forzoso del contrato.

Si queremos resumir el régimen fiscal a que se encuentran sujetos los contratos de arrendamiento financiero, podemos decir que en el Artículo 48 se de termina el monto de la inversión a deducir en cada ejercicio, según los por cientos autorizados a que se refieren los Artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (Por ciento de depreciación) y en el Artículo 49 se determina el importe que por concepto de financiamiento se deducirá en anualidades iguales durante el plazo inicial forzoso del contrato.

"Artículo 50.- Opciones Pactadas en Arrendamientos Financieros.- Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, pa ra la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observa rá lo siguiente:

1. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del con-

trato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

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

Analizando el Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, conjuntamente con las disposiciones de este Artículo 50 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, podemos concluir que si en el contrato de arrendamiento financiero se establece un plazo inicial forzoso inferior a la vida útil del bien para efectos fiscales (por ejemplo un automóvil tiene una vida fiscal de 5 años, 20 % anual de depreciación, si el plazo inicial forzoso es menor a 5 años, estamos en este supuesto) existen tres opciones:

- A) Adquirir el bien mediante el pago de una cantidad simbólica normalmente.
- B) Prorrogar el contrato por un plazo cierto, pagando una renta substancialmente menor.
- C) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero.

Este Artículo 50 establece el tratamiento fiscal que debe dar el arrendatario cuando ejerza cualquiera de las opciones previstas. Si ejerce la primera opción pagando por ejemplo por la compra del bien \$ 50,000.00; o bien la segunda opción estipulando por ejemplo \$ 400,000.00 de rentas en 2 años más, dicha cantidad deberá adicionarse al monto original de la inversión y se deducirá en el plazo que falte para deducir totalmente la inversión del bien. Si asu-

mimos un contrato de un automóvil por dos años forzosos en que al finalizar dicho plazo se ejerce la primera opción al pagar \$ 50,000.00 para adquirir el bien dicho importe se deducirá en tres años a razón de \$ 16,666.00 cada año.

$\$ 50,000.00 \div 3$ años (5 años de vida fiscal menos 2 años que transcurrieron en el contrato = 3). $\$ 50,000.00 \div 3 = \$ 16,666.00$.

Si se ejerce la tercera opción, es decir, si se instruye al arrendador para que enajene el bien a un tercero, sólo podrá deducirse en el momento que surta efectos la enajenación la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros, de acuerdo a lo establecido en la fracción II del mismo Artículo 50 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Consideramos que podría preverse el caso de que en dicha enajenación y su participación al arrendatario le pueda producir una utilidad al arrendador. En ocasiones se ha utilizado esta opción de enajenar a un tercero como un estímulo a funcionarios de la empresa contratante, en el sentido de que sean ellos los que prácticamente ejerzan la opción y adquieran los automóviles al término del plazo inicial forzoso. Esta práctica puede traer problemas a las empresas puesto que su participación equivale al precio de la opción, el cual es inferior al valor de mercado.

4.3.2 Depreciación acelerada.

En los tres últimos años, las autoridades fiscales han concedido estímulos fiscales consistentes en la depreciación acelerada, para quienes adquieren activos fijos nuevos pretendiendo con ello fomentar la inversión.

1. Antecedentes.

El 19 de agosto de 1982 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto Presidencial que señalaba que se autorizaba a las personas morales y a las físicas, que cumplieran con determinados requisitos a efectuar la de-

ducción del 50 % de las inversiones de bienes nuevos de activo fijo, realizadas en el período comprendido entre el 1o. de agosto de 1982 y el 31 de julio de 1983.

II. Adición a la Ley para 1983.

A partir del 1o. de enero de 1983, se estableció el título VI de la Ley del Impuesto sobre la Renta, denominada "De los estímulos fiscales". En sus Artículos 163 y siguientes se establecieron las características siguientes:

A) El estímulo es para todas las inversiones nuevas de activo, excepto mobiliario y equipo de oficina y los bienes para el transporte.

B) Tienen derecho a este estímulo las sociedades mercantiles y las personas físicas que realicen actividades empresariales.

C) Los por cientos a deducir en un sólo ejercicio eran: 50 % del monto original en la zona de máxima prioridad nacional, 25 % del monto original en zona de segunda prioridad nacional.

Se consideró zona de máxima prioridad nacional, para las inversiones efectuadas entre agosto y diciembre de 1983, todo el territorio del país y como ramas de actividad para la utilización de los bienes nuevos de activo fijo, todas las actividades empresariales en los términos del Código Fiscal de la Federación (Resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Diario Oficial del 26 de enero de 1984).

D) Se estableció el requisito de que los bienes sujetos al estímulo debían permanecer en el Activo Fijo, por lo menos cinco ejercicios siguientes a de su adquisición.

III. Reforma de Ley para 1984.

A) El estímulo sólo puede hacerse valer en el primer año de depreciación y en su defecto se pierde el derecho a tomarlo. El resto de la inversión se deducirá en cada ejercicio en la cantidad que resulte de dividir la inversión

restante entre el número de ejercicio menos uno que corresponde al por ciento máximo que autoriza la ley.

B) En el caso de bienes con por ciento anual de depreciación superior al 15 %, se reduce el requisito de permanencia del bien nuevo en el Activo Fijo, de cinco a tres años.

Adicionalmente, se estableció que los contribuyentes con derecho a este estímulo, que adquieren bienes nuevos de Activo Fijo incluyendo equipo de transporte, entre 1984 y 1986 podrán aplicar los siguientes por cientos de depreciación:

<u>Año de Adquisición</u>	<u>Deducción</u>
1984	75 %
1985	50 %
1986	25 %

IV. Reformas para 1985.

A partir del 1o. de enero de 1985, se reforma el Artículo 163 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, estableciéndose que el estímulo será aplicable solo a bienes nuevos, considerando como tales los que se ocupan o utilizan por primera vez en México.

Adicionalmente, un artículo transitorio estableció que los contribuyentes con derecho al estímulo que adquirieran mobiliario y equipo de oficina nuevo de fabricación nacional, en los meses de noviembre o diciembre de 1984 o durante el año de 1985, podrán efectuar la deducción del 50 % del monto original de la inversión, siempre que cumplan con las condiciones que con anterioridad a la fecha de la adquisición de la inversión de que se trate, hubiera establecido la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general y que dichas inversiones se efectúen en territorio nacional.

Cuando el contribuyente no cumple con el requisito de permanencia de cinco o tres años, según corresponda, deberá presentar declaración complementaria rectificando la deducción efectuada en exceso y pagando, en su caso, el impuesto y los recargos de Ley.

En resumen, el estímulo fiscal ha operado desde agosto de 1982 y hasta diciembre de 1985, como sigue:

<u>Inversión en activos fijos nuevos</u>	<u>Agosto 82 a Julio 83</u>	<u>Agosto a Dic. 83</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>
Construcciones	No	50 %	75 %	50 %
Mobiliario y Equipo de Oficina	50 %	No	No	No
Equipo de Transporte	50 %	No	75 %	50 %
Mobiliario y Equipo de Oficina de Fabricación Nacional	50 %	No	No y 50 %	50 %
Otros Activos Fijos	50 %	50 %	75 %	50 %

NOTAS: A) Las adquisiciones de mobiliario y equipo de fabricación nacional con derecho al estímulo fiscal, son aquellas que se realicen desde el 1o. de noviembre de 1984 y hasta el 31 de diciembre de 1985.

B) El estímulo fiscal que concedió el Decreto Presidencial por las adquisiciones realizadas desde agosto de 1982 y hasta julio de 1983, pudo haber sido obtenido por todos los contribuyentes del impuesto sobre la renta. A partir de agosto de 1983, únicamente las sociedades mercantiles y las personas físicas que realicen actividades empresariales podían gozar del estímulo fiscal mencionado.

V. Comentarios Adicionales.

Para efectos del estudio que nos ocupa investigamos en diferentes revistas y boletines del (*) Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A. C., y en forma directa con algunas arrendadoras acerca de la aplicación de este estímulo (Depreciación Acelerada) para quienes adquieran bienes nuevos a través del

Arrendamiento Financiero.

De lo anterior se obtuvo que:

A) Las adquisiciones de Activo Fijo nuevo por medio del Arrendamiento Financiero, si tienen derecho a este estímulo fiscal (V.E.T. No. 9, 3 de Marzo 85, Comité de Estudios Fiscales (*) I.M.E.F.A.C.).

B) Para efectos de determinar el monto de la deducción adicional, la depreciación acelerada no surte efectos.

4.3.3 REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Artículo 48. Arrendamiento Financiero.

"Cuando el primer año del plazo pactado a que se refiere el Artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aún no haya transcurrido y hubiera concluido el ejercicio, se considerará la tasa de interés anual promedio de los meses transcurridos durante dicho año; en la declaración del ejercicio siguiente se tomará en cuenta la tasa promedio que corresponda al año completo y en caso de que resulten diferencias respecto a la tasa calculada para el ejercicio anterior, se deberá acumular o deducir la diferencia en el segundo ejercicio".

Una vez que analizamos los artículos que regulan el Arrendamiento Financiero dentro de la Ley del Impuesto sobre la Renta, nos enfocamos a complementar su entendimiento con los artículos que manifiesta el Reglamento del Impuesto sobre la Renta.

En primer término nos encontramos con el Artículo 48 del citado Reglamento donde especifican que si se hace la contratación de esta fuente de financiamiento, se determinará mensualmente la parte proporcional de la tasa de interés que le corresponda; para que se aplique de manera correcta a los meses que hayan transcurrido dentro del ejercicio de que se trata, y en caso de que hubiese resultado diferencias estas se ajustarán en el ejercicio siguiente.

Artículo 49. Automóviles o Motocicletas en Arrendamiento Financiero.

"Tratándose de automóviles o de motocicletas objeto de contratos de arrendamiento financiero, la cantidad que se considere como monto original de la inversión conforme a lo previsto por el primer párrafo del Artículo 48 y por el primer párrafo del Artículo 49 de la Ley, solo podrá deducirse conforme a lo establecido por la Fracción II del Artículo 46 del mismo ordenamiento".

La fracción II del mencionado Artículo 46 de la Ley del Impuesto sobre

la Renta manifiesta que la inversión en automóviles, sólo es deducible cuando sea, uno solo por la persona que lo necesite y que sea indispensable para el desempeño de sus funciones dentro de la misma.

Pero lo mas importante a que se refiere el Artículo 49 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta, es que si el automóvil en que se invirtió excede de 9,0 que manifiesta el Artículo 60, de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos (se refiere a los automóviles de 8 cilindros excepto Fairmont y Mustang), el monto original de la inversión correspondiente sólo podrá deducirse hasta en un 70 % y el 30 % restante se considerará como una partida no deducible.

4.4 TRATAMIENTO FISCAL EN LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

A partir del 1o. de enero de 1980 la Ley del Impuesto al Valor Agregado entró en vigor, afectando todas las operaciones económicas y financieras de las empresas en general y al arrendamiento financiero en particular.

De acuerdo con la ley mencionada, en el Capítulo II se reglamenta la enajenación de bienes y en el Capítulo IV el uso o goce temporal de bienes. Asimismo, el arrendamiento financiero es un contrato que tiene características de ambos capítulos, es decir, se permite el uso de un bien durante un tiempo determinado y al final del contrato se traslada la propiedad del bien al arrendatario; pero dadas las características fundamentales del contrato, se traslada la propiedad de los bienes al final del mismo, a cambio de una obligación de compra por parte del arrendatario; es decir, el arrendatario usa y goza los bienes durante la vigencia del contrato y, al final, adquiere los bienes en propiedad a cambio del pago de la obligación de compra mencionada.

Ahora bien, en el Artículo 8 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se hace referencia del Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación en donde se define lo que debe entenderse por enajenación.

Se entiende según el Código Fiscal de la Federación, que el arrendamiento financiero cae dentro de la enajenación de bienes, ya que, según las características del contrato, el arrendador transfiere la propiedad de los bienes con posterioridad a la fecha de la celebración del contrato. Por otro lado, en el Capítulo IV relativo al uso o goce temporal de bienes, en su Artículo 19 nos dice que:

"Para los efectos de esta ley (IVA), se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contrapresta-

ción".

Desde el punto de vista del transcrito Artículo 19, el arrendamiento financiero no cae dentro de este capítulo, ya que el uso o goce de este contrato, a pesar de que es temporal, está sujeto a una transferencia de propiedad, situación que no esta contemplada en el arrendamiento puro y si por la enajenación de bienes considerada en el Artículo 8o. de la ley del IVA, respaldándose en el Artículo 14, Fracción IV del Código Fiscal de la Federación.

El arrendamiento financiero está gravado por el impuesto mencionado a la tasa general del 15 % o bien, si el contrato se realiza en franja fronteriza de 20 kms. paralela a la línea divisoria internacional del norte del país y la colindancia con Belice, Centroamérica o en las zonas libres de Baja California y parcial de Sonora y Baja California Sur, estará gravado a la tasa del 6 %.

Para calcular la base del impuesto en este tipo de contratos, habrá que considerar el monto de la renta, adicionada por los intereses normales generados por el contrato, intereses moratorios y cualquier otra cantidad que se adicione al monto original; sobre la cantidad así determinada se aplicará la tasa del 15 % o del 6 % según corresponda. El total mencionado en el párrafo anterior corresponderá a las cantidades relativas a cada parcialidad, en el momento en que cada una de las contraprestaciones sea exigible.

En ningún momento el arrendatario deberá considerar que el IVA trasladado por el arrendador forma parte del valor del contrato de arrendamiento financiero, con base en lo especificado en el tercer párrafo del Artículo 1o. de la ley del IVA.

La técnica establecida para este impuesto, hace que éste sea benéfico, desde el punto de vista de los costos para las empresas, ya que al suprimirse el impuesto sobre Ingresos Mercantiles, que anteriormente gravaba el arrendamiento financiero y que se consideraba como un costo para la empresa, ahora, con la ley

del IVA el impuesto que sea trasladado al arrendatario, este lo considerará como impuesto acreditable, más no como costo, lo que repercutirá en una reducción del costo total del contrato; es decir, antes de la reforma fiscal, esto es, hasta el 31 de diciembre de 1979 y en comparación con el régimen impositivo actual, se tenía un costo mayor en un 4 %, por los contratos celebrados hasta la fecha indicada. Esto quiere decir que las empresas que hayan celebrado contratos de arrendamiento financiero antes del 1o. de enero de 1980, verán reducidos los costos y/o gastos generados por dichos contratos en un 4 % a partir de dicha fecha.

4.5 PROCEDIMIENTO FISCAL DE LAS OPCIONES (ARTICULO 15 CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION) A LA TERMINACION DEL CONTRATO

A continuación presentamos las repercusiones fiscales de las tres opciones que puede ejercer el arrendatario al concluir el plazo inicial forzoso del contrato, mismas que establece el Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

El tratamiento a seguir sería el siguiente:

1.- En el caso de optar por el pago de la opción de compra suscitándose el hecho jurídico de adquirir la propiedad del bien, se considerará la cantidad pagada como complemento del monto capitalizable (monto original de la inversión) depreciándose en el por ciento que resulte de dividir el importe total de la opción de compra entre el número de años que falten para terminar de depreciar el monto capitalizado inicialmente.

2.- Este mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de ejercer la opción de prorrogar el contrato por un plazo cierto, durante el cual, las rentas serán por un monto inferior a las fijadas inicialmente.

3.- En el supuesto de no haber ejercido las dos opciones anteriores, habiéndose decidido por vender los bienes a una tercera persona, el arrendatario tiene derecho a deducir la diferencia, entre el total de rentas pactadas en el plazo inicial forzoso y las cantidades deducidas por concepto de depreciación y amortización de intereses, menos el ingreso obtenido por la parte correspondiente al arrendatario por la venta del bien. La parte del ingreso respectivo para ambas partes deberá estar pactada en dicho contrato.

Con el objeto de simplificar lo anterior procederemos a la realización de un ejemplo para el esclarecimiento de situaciones donde la ley no es muy explícita y evitar la mala interpretación de la misma.

4.5.1 PROBLEMA No. 1.

La compañía "VAGONAN, S. A.", se encuentra con el problema de aplicar el tratamiento fiscal correcto al contrato de arrendamiento financiero celebrado con la compañía "CIDUR, S. A."

Determinar el tratamiento fiscal que debe aplicar el arrendatario, en base a los datos siguientes:

DATOS DEL CONTRATO:

Plazo forzoso del arrendamiento	3 Años
Importe de cada renta mensual	\$ 93,500.00
Valor de la opción de compra	\$ 30,000.00
Tasa de interés pactada	71 %

SOLUCION:

Para determinar el costo de adquisición llamado también monto original de la inversión, el cual será depreciado, aplicaremos el plazo inicial forzoso y la tasa de interés de la tabla contenida en el Artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, multiplicando el porcentaje resultante por el total de las rentas pactadas en el plazo inicial forzoso.

Total de rentas X % de costo	=	Monto capitalizable
3'366,000 X 38 %	=	1'279,080

Cantidad a depreciar de acuerdo con la tasa de depreciación para maquinaria y equipo (25 % anual), conforme al Artículo 44 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

$$1'279,080 \times 25 \% = 319,770$$

Es el importe que será cargado a gastos % de costos para cada ejercicio fiscal, durante 4 años.

La cantidad que será amortizada durante el plazo inicial forzoso, por concepto de intereses, se determinará de la siguiente manera:

Total de rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso:	3'366,000	100 %
MENOS		
Monto capitalizado (monto original de la inversión):	<u>1'279,080</u>	<u>38 %</u>
	2'086,920	62 %
<u>Monto amortizable de interés</u>	= Importe que será cargado a gastos financieros, por cada ejercicio fiscal comprendido dentro del plazo forzoso de arrendamiento.	
Plazo inicial forzoso		
$\frac{2'086,920}{3} = 695,640$		

Al momento de ejercerse la opción de compra, el importe total será depreciado por el importe que resulte de dividir el valor de la opción de compra entre el número de años por depreciar el monto capitalizado inicialmente.

<u>Importe total de la opción de compra</u>	= Importe total cargado a gastos y/o costos por depreciación de la opción de compra por ejercicio fiscal.
Número de años por depreciar el monto original	
Sustituyendo: $\frac{30,000}{1} = 30,000$	

El tratamiento fiscal que el arrendatario aplicaría al contrato de arrendamiento financiero quedaría de la siguiente manera:

	DEPRECIACION DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	AMORTIZACION DE INTERESES	DEPRECIACION DE LA OPCION DE COMPRA	T O T A L
1er. ejercicio fiscal	319,770	695,640		1'015,410
2do. ejercicio fiscal	319,770	695,640		1'015,410
3er. ejercicio fiscal	319,770	695,640		1'015,410
4to. ejercicio fiscal	<u>319,770</u>	<u> </u>	<u>30,000</u>	<u>349,770</u>
	1'279,080	2'086,920	30,000	3'396,000
	=====	=====	=====	=====

La partida deducible en este ejemplo serfa de 319,770

Si suponemos partiendo del ejemplo anterior, que el contrato en lugar de concluir en 3 años se concluirá en 2 años, la diferencia que se consideraría como deducible serfa:

Total de rentas pagados en dos años: 2'244,000

MENOS:

Cantidades deducidas por 2 años:

Depreciación	639,540	
Amortización	<u>1'391,280</u>	<u>2'1030,820</u>
PARTIDA DEDUCIBLE		213,180
		=====

Continuando con el mismo ejemplo; supongamos que el arrendatario no ejerce ni la opción de compra, ni la prórroga del contrato, decidiendo vender el bien a una tercera persona, obteniendo por la parte que le corresponde un ingreso de \$ 70,000.00. ¿Como determinaría la partida deducible el arrendatario?

SOLUCION: `

Importe total de rentas pagadas por los tres años del plazo inicial forzoso: 3'366,000

MENOS:

Cantidades deducidas por los 3 años:

Depreciación 959,310

Amortización 2'086,920 3'046,230

319,770

MENOS:

Ingresos por la venta del bien 70,000

PARTIDA DEDUCIBLE 249,770

=====

C A P I T U L O V

"TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO", DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO

5.1 INTRODUCCION AL ASPECTO CONTABLE

5.2 CUENTAS CONTABLES

5.3 REGISTROS CONTABLES REPRESENTATIVOS

5.4 PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

5.5 CASO PRACTICO (DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO)

5.1 INTRODUCCION AL ASPECTO CONTABLE

En el caso del arrendatario, existen diversas opiniones acerca de la corrcta contabilización del arrendamiento de la maquinaria u otro equipo por él efectuado. Dichos registros no deben apartarse de la verdadera calidad de la operación, debiendo apegarse a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, de manera tal que sin faltar a ellos, demuestran tales registros, la esencia del arrendamiento; consecuentemente, es necesario que se unifiquen los críterios que predominan en la profesión, o bién que se modifiquen,

Analizando los distintos criterios que existen dentro de la profesión acerca de éste tipo de contratos el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., somete a consideración de sus socios las mencionadas opiniones; para así concluir en lo que esté más apegado a la naturaleza de este tipo de contratos,

La mencionada comisión de Principios de Contabilidad, después del estudio que hace a cada uno de los distintos criterios emite un Boletín donde establece el correcto tratamiento contable de activos fijos tomados en Arrendamiento Financiero,

El Boletín al que hacemos referencia se conoce como "C 6 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO", en el cual se resalta la importancia de sentar las bases, desde el punto de vista del arrendatario, acerca de la información o tratamiento contable que es aplicado en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento financiero sean de importancia en relación con la situación financiera del arrendatario, o en relación con los resultados de operación en los años en que esten dichos contratos en vigor.

También nos indican las reglas de registro y presentación en los Estados Financieros del arrendatario; más aún establece un criterio para determinar si un contrato representa en realidad una compra a plazos, nos tendremos que basar en el hecho de si el arrendatario va adquiriendo o no un derecho sobre la

propiedad del activo. Para poder determinar lo anterior, señala varias condiciones que de presentarse en los casos de contratos que no están sujetos a cancelación a menos que se realice una contingencia remota, generalmente significa que el arrendatario va adquiriendo, a medida que paga las rentas, un derecho sobre la propiedad del bien. Dos son las condiciones principales que determinan lo antes citado:

- A) Que el periodo inicial del arrendamiento sea considerablemente menor que la vida útil del bien y que el arrendatario tenga la opción de renovar el contrato por el periodo remanente de vida útil del bien, a rentas considerablemente más bajas que las originalmente pactadas.
- B) Que el arrendatario tenga el derecho, durante el periodo del contrato o al término del mismo, de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece substancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse.

5.2 CUENTAS CONTABLES

Las cuentas contables sugeridas para el registro de los contratos de arrendamiento financiero son las siguientes:

- Equipo Arrendado o Bienes en Arrendamiento Financiero.
- Depreciación Acumulada del Equipo Arrendado.
- Intereses Pagados por Anticipado.
- Rentas por Pagar sobre Equipo Arrendado.

Al analizar las cuentas contables anteriormente mencionadas, indicaremos los conceptos por las cuales se cargan y abonan, así como la interpretación del saldo que representan.

EQUIPO ARRENDADO O BIENES EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1) Por el importe total de Rentas Puras (incluyendo valor de compra) pactadas en el contrato, excluyendo los costos por servicios, impuestos y otros costos de operación.	Por el importe total de Rentas (1 Puras (incluyendo la opción de compra), al momento de darse de baja, o por la venta del mismo.
---	--

El saldo de esta cuenta es de naturaleza deudora y representa el importe total de rentas puras, más valor de opción de compra, de los bienes adquiridos por arrendamiento.

 DEPRECIACION ACUMULADA DEL EQUIPO ARRENDADO

2) Por el importe acumulado al darse de baja el bien o por la venta del mismo.	Por el importe de las amortizaciones del costo, valuado a renta pura, más el valor de la opción de compra dividido en periodos convencionales, con base en la vida útil del bien.
--	---

El saldo de esta cuenta es de naturaleza acreedora y representa la amortización del costo (incluyendo valor de opción de compra), durante la vida útil del bien arrendado.

 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO

3) Por el importe total de los intereses integrados en el total de las rentas por pagar, los -- cuales serán amortizables en base a los pagos efectuados (Durante la vigencia del contrato).	Por el importe total de los intereses devengados en base a -- los pagos efectuados al arrendador.
--	---

El saldo de esta cuenta es de naturaleza deudora y representa el importe total de intereses no devengados.

RENTAS POR PAGAR SOBRE EQUIPO ARRENDADO

4) Por el importe total de las <u>ren</u> tas (incluyendo valor de opción de compra), donde dichas rentas están integradas por capital e intereses pactados en el <u>contra</u> to.	Por el importe total de los <u>pa</u> (4 gos efectuados al arrendador,
--	---

El saldo de esta cuenta es de naturaleza acreedora y representa el impor
te total de rentas por pagar (incluyendo valor de opción de compra), al
arrendador que aún no han sido vencidas.

5.3 REGISTROS CONTABLES REPRESENTATIVOS

Los registros contables representativos de la Interpretación del Boletín C-6 "Inmuebles, Maquinaria y Equipo", respecto al tratamiento contable del contrato de arrendamiento financiero, son los siguientes:

A) La celebración del contrato de arrendamiento financiero origina el siguiente asiento contable:

CARGO A:

Equipo Arrendado

(Por el importe de rentas puras, incluyendo valor de opción de compra pactadas en el contrato).

X

Intereses Pagados por Anticipado

(Por el importe total de intereses pactados en el contrato).

X

CON CREDITO A:

Rentas por Pagar por Equipo Arrendado

(Por el importe total de rentas incluyendo valor de opción de compra, en donde estas rentas estarán integradas por capital e intereses).

X

B) El pago de las rentas a su vencimiento, origina el asiento contable siguiente:

CARGO A:

Rentas por Pagar por Equipo Arrendado

(Importe total de las rentas incluyendo valor de opción de compra, en donde estas rentas estarán integradas por capital e intereses).

X

CON CREDITO A:

Bancos

(Por el desembolso efectuado) X

C) El pago de las rentas implica intereses devengados, motivo por el cual deben cancelarse, originando el asiento contable siguiente:

CARGO A:

Gastos Financieros

Intereses

(Por el importe total de intereses que van incluidos en el pago total de las rentas), X

CON CREDITO A:

Intereses Pagados por Anticipado

(Por el importe total de intereses devengados, en base a los pagos efectuados por concepto de rentas), X

D) El cálculo de la depreciación del bien adquirido por arrendamiento originó el asiento contable siguiente:

CARGO A:

Gastos de Operación

Depreciación

(Importe amortizado del costo del bien, más - valor de opción de compra; de acuerdo a la - vida útil del bien), X

CON CREDITO A:

Depreciación Acumulada del Equipo Arrendado

(Por el importe del costo, incluyendo valor - de opción de compra amortizable, en base a - la vida útil del bien), X

5.4 PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con respecto a la presentación en los estados financieros, el Boletín de referencia, señala que la cuenta "Equipo Arrendado" se clasificará en el activo fijo, después del activo circulante, deducidos por la "Depreciación Acumulada"; la integración puede presentarse en el Estado de Situación Financiera o bien por Nota a los Estados Financieros.

La cuenta "Intereses Pagados por Anticipado", debe clasificarse en el renglón de "Otros Activos", después del activo fijo, en tanto que las "Rentas por Pagar por Equipo Arrendado", deberá hacerse la separación de acuerdo a la periodicidad convenida (se cargarán al pasivo previamente creado, sea corto o largo plazo).

También nos dice, que debemos divulgar en Notas a los Estados Financieros aspectos importantes de la operación, como la fecha de vencimiento, clase de bienes que se tienen en arrendamiento, opciones de compra, método y tasas de depreciación al que está sujeto el bien arrendado.

5.5 CASO PRACTICO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO

Datos del contrato de arrendamiento financiero:

Arrendadora	Arrendatario
VAGONAN, S. A.	CIDUR, S. A. DE C. V.

Descripción de los bienes arrendados: (Cláusula 1a. y 2a).

Una máquina de cómputo IBM Sistema 34 incluye una impresora 300 CPM, 5 videos locales, una impresora 120 CPS y el C.P.U. 128 K con disco 27/64 MB;

Condiciones del arrendamiento: (Cláusulas 3a. a 8a.).

- Plazo forzoso de arrendamiento: 24 meses (a partir del 1o. de octubre de 1984, fecha de iniciación de la vigencia del contrato.
- Importe total de rentas: \$ 11'280,000,00
- Importe de cada renta: \$ 470,000,00
- Los pagos son estipulados en moneda nacional
- El importe total de la opción de compra antes de IVA será de: \$ 64,000,00

Información fiscal: (Cláusulas 19a., 20a. y 26a.).

- La tasa de interés fijada para considerar los pagos en el primer año: 71 %
- Renta total: \$ 11'280,000,00
- Monto original de la inversión: \$ 5'301,600,00
(11'280,000 X 47 % s/Art. 48 L.I.S.R.)
- IVA total: \$ 1'692,000,00 (15 % de 11'280,000)
- IVA adelantado: \$ 795,240,00 (47 % de 1'692,000)
- IVA diferido: \$ 896,760,00 (por diferencia)

El IVA diferido se cargará a la arrendataria en 24 pagos periódicos de \$ 37,365,00 con cada renta. En caso de que las rentas fueran variables, el IVA diferido se ajustará en forma proporcional.

Seguros: (Cláusula 14a.).

La arrendataria contratará el seguro del equipo. 'Se opta por la opción de compra al término del plazo inicial forzoso'.

DETERMINACION DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION SUJETA A DEPRECIACION SEGUN
ARTICULO 48 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

<u>Año</u>	<u>Depreciación s/Monto Original de la Inversión</u>	<u>Amortización s/Costo de Financiamiento</u>	<u>S u m a</u>	<u>Depreciación de la Opción de Compra</u>	<u>T o t a l</u>
1	1'325,400	2'989,200	4'314,600	- o -	4'314,600
2	1'325,400	2'989,200	4'314,600	- o -	4'314,600
3	1'325,400	- o -	1'325,400	32,000	1'357,400
4	<u>1'325,400</u>	<u>- o -</u>	<u>1'325,400</u>	<u>32,000</u>	<u>1'357,400</u>
	5'301,600	5'978,400	11'280,000	64,000	11'344,000

$$11'280,000 \times 47 \% = 5'301,600$$

$$5'301,600 \times 25 \% = 1'325,400$$

La depreciación se hace conforme al Artículo 44 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

La amortización de acuerdo al plazo inicial forzoso.

REGISTROS CONTABLES

DIARIO

- 1 -	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
EQUIPO ARRENDADO	5'301,600	
INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO	5'978,400	
RENTAS POR PAGAR POR EQUIPO ARRENDADO		11'280,000
Registro inicial del contrato.		
- 2 -		
RENTAS POR PAGAR POR EQUIPO ARRENDADO	470,000	
IVA ACREDITABLE	832,605	
BANCOS		1'302,605
Registro del pago de la primera renta más el IVA.		
IVA 1ra. renta	37,365	
IVA adelantado	<u>795,240</u>	832,605
- 3 -		
RENTAS POR PAGAR POR EQUIPO ARRENDADO	5'170,000	
IVA ACREDITABLE	411,015	
BANCOS		5'581,015
Registro del pago de las 11 rentas restantes del primer año y el IVA diferido.		
- 4 -		
GASTOS FINANCIEROS INTERESES	2'989,200	
INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO		2'989,200
Registro de la amortización de los intereses pag tados por el primer año del contrato.		

- 5 -

	<u>D e b e</u>	<u>H a b e r</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	1'325,400	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		1'325,400

Registro de la depreciación (25 %) del primer año del plazo inicial forzoso de acuerdo a la vida útil del bien.

(5'301,600 X 25 % Art. 44 L.I.S.R.)

- 6 -

RENTAS POR PAGAR POR EQUIPO ARRENDADO	5'640,000	
IVA ACREDITABLE	448,380	
BANCOS		6'088,380

Registro del pago de la renta del segundo año, más el IVA.

- 7 -

GASTOS FINANCIEROS INTERESES	2'989,200	
INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO		2'989,200

Registro de la amortización de los intereses pactados por el segundo año.

- 8 -

GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	1'325,400	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		1'325,400

Registro de la depreciación (25 %) del segundo año.

- 9 -

	<u>D e b e</u>	<u>H a b e r</u>
EQUIPO ARRENDADO	64,000	
IVA ACREDITABLE	9,600	
BANCOS		73,600

Registro del importe total de la opción de compra más el monto del IVA causado.

- 10 -

GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	1'325,400	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		1'325,400

Registro de la depreciación (25 %) del tercer año.

- 11 -

GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	32,000	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		32,000

Registro de la depreciación de la opción de compra.

- 12 -

GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	1'325,400	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		1'325,400

Registro de la depreciación (25 %) del cuarto año.

- 13 -

	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION DEPRECIACION	32,000	
DEPRECIACION ACUMULADA POR EQUIPO ARRENDADO		32,000

Registro de la depreciación de la opción de compra.

NOTA: Este registro se controlará al momento de pagarse la opción de compra, y será deducible para efectos fiscales, posterior al -segundo año de depreciación fiscal del bien antes mencionado. (Según Artículo 50, Fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta.)

C I D U R, S. A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL
1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1985

Ventas Netas	X
Menos:	
Costo de Ventas	<u>X</u>
Utilidad Bruta	X
Gastos de Operación:	
Gastos de Administración	X
Gastos de Venta	X
Gastos Financieros	X
Otros Gastos y Productos	<u>X</u>
Suma :	<u>X</u>
Utilidad antes de I.S.R. y P.T.U.	X
I. S. R.	X
P. T. U.	<u>X</u>
Suma :	<u>X</u>
Utilidad Neta	<u>X</u> =====

C I D U R, S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1985

A C T I V O

P A S I V O

CIRCULANTE:

Caja y Bancos	X	
Inversiones a Corto Plazo	X	
Inventarios	X	
Clientes	X	
Deudores Diversos	<u>X</u>	XXX

NO CIRCULANTE:

Edificio	X	
Depreciación Acumulada de Edificio	(X)	
Maquinaria y Equipo	X	
Depreciación Acumulada de Maq. y Eq.	(X)	
Equipo de Transporte	X	
Depreciación Acumulada de Eq. de T.	(X)	
Equipo Arrendado	X	
Depreciación Acumulada de Eq. Arrend.	(X)	
Depósito en Garantía	<u>X</u>	XXX

DIFERIDO:

Gastos de Instalación	X	
Amortización Ac. de Gtos. de Inst.	(X)	
Intereses Pagados por Anticipado	<u>X</u>	XXX

Suma el Activo XXXXX

A CORTO PLAZO:

Proveedores	X	
Acreedores Diversos	X	
Documentos por Pagar	X	
Impuestos por Pagar	X	
Rentas por pagar por Equipo Arrendado	<u>X</u>	XXX

A LARGO PLAZO:

Documentos por Pagar	X	
Rentas por Pagar por Equipo Arrendado	<u>X</u>	XXX
Suma el Pasivo		XXXXX

CAPITAL CONTABLE:

Capital Social	X	
Reserva legal	X	
Utilidad por Repartir	X	
Utilidad del Ejercicio (neto)	<u>X</u>	XXX

Suma el Pasivo y el Capital XXXXX

C O N C L U S I O N E S

Las conclusiones que se pueden derivar de este estudio variarán - conforme al tipo de empresa que requiera de este análisis, o lo que es lo mismo estará sujeto al criterio de sus ejecutivos financieros o administrativos, considerando además su situación económica, crediticia, de solvencia y solidez de la propia empresa.

Lo anterior trae como consecuencia un análisis de todos los caminos y alternativas tanto cualitativa como cuantitativamente para cada tipo de - empresa puesto que si queremos partir de las ventajas y desventajas que trae el arrendamiento financiero para determinadas empresas como un instrumento de deci sión para una entidad de diferente marco económico, los resultados pueden ser o no aplicables.

Lo antes expuesto señala "que lo que es adecuado para una empresa puede no serlo para otra y viceversa".

Sin embargo, se pueden obtener conclusiones generales acerca del arrendamiento financiero, las cuales se pueden tomar en cuenta al seleccionar - una decisión entre arrendar o usar otra fuente de financiamiento.

Aunque nuestras conclusiones sean válidas en algunos casos, no es excepcional que varias de ellas se interpreten con un criterio diferente al -- nuestro.

Dichas conclusiones son expuestas a continuación,

- a) El arrendamiento financiero permite la adquisición de equipo, por lo regular a mediano plazo sin tener que recurrir a desembolsos - de flujo de la empresa, por lo que en época de inflación es una - forma adecuada de adquirir bienes de capital o de consumo.
- b) Por ser las inversiones en activo fijo un renglón de importancia en algunas empresas, es necesario considerar las posibles alterna

tivas que les permitan adquirir sus activos con las mayores ventajas, para lo cual se requiere que se evalúen los proyectos seleccionados para ese fin. Es necesario utilizar los sistemas o posibilidades que ayuden a financiar las inversiones productivas y de servicio.

Como sistema el arrendamiento financiero es relativamente novedoso y de él se puede obtener la disponibilidad de bienes y servicios productivos que tengan en la empresa una proyección de gran crecimiento.

- c) Se debe evaluar una decisión de arrendamiento o adquisición calculando los desembolsos de efectivo después de impuestos relacionados con las alternativas de arrendamiento y adquisición. Descontando los desembolsos de efectivo a la tasa de rentabilidad sin riesgo, se puede determinar la opción más conveniente (es decir, arrendar o pedir prestado y adquirir). La alternativa más adecuada es la que tenga un valor presente mínimo de desembolso de efectivo después de impuestos relacionados con ella. Sin embargo, los resultados del tipo de análisis cuantitativo se deben considerar a la luz de ciertas ventajas y desventajas subjetivas del arrendamiento financiero.
- d) Cuando se proyecte la adquisición de equipo, un factor importante a considerar son las repercusiones fiscales que trae consigo cada operación. Dentro de los beneficios fiscales de arrendamiento financiero sobresale el diferimiento de impuestos como consecuencia del régimen aplicable, que permite un equivalente a la depreciación acelerada de los activos fijos de las empresas.

Por otro lado cabe hacer notar que si los pagos de arrendamiento son deducibles de impuesto, el costo de arrendamiento se reduce por la salvaguarda impositiva que ofrece.

- e) Si hemos mencionado que las ventajas y desventajas variarían de acuerdo al tipo de empresa que use este modelo de financiamiento; el tratamiento contable no es la excepción; es decir éste estará de acuerdo con el sistema de registro empleado, y con las necesidades específicas o características de cada empresa pero sin dejar de revelar la existencia de este tipo de arrendamiento en sus estados financieros.

Generalmente esto se debe complementar en una nota a los estados financieros de la empresa que indica los aspectos principales del arrendamiento.

A N E X O S

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

No.

ARRENDADORA "X", S. A.

R.F.C.

ANTE MI _____ PUBLICO No. _____
 en la ciudad de _____, y con fecha _____

en representación de ARRENDADORA "X", S. A., como arrendadora y por otra parte el señor _____ en representación de _____ como arrendataria, y dijeron que teniendo concertada la celebración de un contrato de arrendamiento financiero, lo vienen a dejar asentado al tenor de las siguientes condiciones particulares y generales.

CONDICIONES PARTICULARES

EQUIPO MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO

Lugar de Uso del Equipo:

ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO

Plazo forzoso del arrendamiento: _____
 Moneda de pago de las rentas: _____ Fecha de pago de la Renta _____
 Plazo de pago de las rentas: _____ consecutivos. La vigencia del contrato inicia _____.

NUMERO DE RENTAS	IMPORTE DE CADA RENTA	TOTAL DE RENTAS	I.V.A. a la tasa del _____ SOBRE EL TOTAL DE RENTAS

Tasa de interés considerada para fijar los pagos:

Intereses Moratorios: Los intereses moratorios se calcularán aplicándose diariamente a las cantidades vencidas el factor _____ que corresponde a la tasa de interés anual considerada para fijar los pagos aumentada en _____%, estos intereses moratorios causarán mensualmente el I.V.A. a la tasa vigente.

OPCION DE COMPRA ANTES DE I.V.A. _____ PAGADERA EL: _____

AJUSTES: Las rentas y los intereses moratorios establecidos se ajustarán de acuerdo con la evolución de la tasa de interés establecida para el financiamiento de la operación en las condiciones descritas por el Anexo No. 1 al presente contrato que firmado por las partes hace parte integrante del mismo.

SEGUROS: _____

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:

CONDICIONES GENERALES.

CLAUSULA I.- En virtud de este contrato, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien con ese carácter recibe el equipo antes descrito que en adelante se denominará el equipo y que la arrendataria ha solicitado del proveedor.

CLAUSULA II.- ELECCION DEL EQUIPO.- Declara la arrendataria que ha elegido en forma individual y directa el equipo que es materia de las obligaciones de este contrato, así como su fabricante y proveedor, verificando en forma absoluta, -- unilateral y bajo su exclusiva responsabilidad, tanto la idoneidad del equipo para los fines a los que se va a destinar, como su precio, su eficiencia, calidad y características.

CLAUSULA III.- ORDEN DE COMPRA O PEDIDO.- El pedido suscrito por la arrendadora a solicitud de la arrendataria, que se anexa al presente contrato, y que contiene las especificaciones técnicas del equipo y las demás condiciones de compra-venta, deberá ser también firmado por la arrendataria. La arrendadora no será responsable de ningún error u omisión en la descripción del equipo que se adquiere, en las especificaciones, términos o condiciones que se contengan en el pedido. La firma de la arrendataria en el pedido significa, entre otros efectos su conformidad absoluta con los términos y condiciones, descripción y especificaciones consignados en el mismo.

CLAUSULA IV.- GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE.- La arrendadora cede a la arrendataria, por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio que debe prestar el vendedor del equipo y por lo tanto autoriza a la arrendataria para que obtenga el servicio o garantía que requiere el equipo arrendado. La arrendataria deberá solicitar dicho servicio exclusivamente a la persona o empresa que le haya vendido el equipo a la arrendadora, quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios de cualquiera otra entidad que pueda prestarlos sin la autorización necesariamente escrita de la arrendadora. En caso de que dicha garantía o servicio no fueran totalmente gratuitos, su costo será cubierto por la arrendataria.

CLAUSULA V.- ENTREGA E INSTALACION.- La arrendataria se obliga a recibir el -- equipo en la fecha, términos y condiciones especificados en el pedido correspondiente, dando aviso por escrito a la arrendadora de la recepción del equipo, -- dentro de las setenta y dos horas siguientes. La negativa de la arrendataria a recibir el equipo arrendado, constituye causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, pero a su elección la arrendadora podrá exigir el cumplimiento -- del mismo. Si la arrendataria se negare a recibir el equipo objeto del arrendamiento, se obliga a pagar a la arrendadora por concepto de indemnización, una -- suma equivalente al veinte por ciento del importe total de la renta estipulada para todo el término forzoso del arrendamiento. Esta indemnización se causará -- ya sea que la arrendadora opte por rescindir el contrato de arrendamiento o reclamar el cumplimiento del mismo. Por haber seleccionado la arrendataria el --- equipo material del arrendamiento, la arrendadora no responderá ante la arrendataria por ningún daño, defecto, diferencias en las especificaciones, entrega -- tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los equipos arrendados, o -- por error del fabricante, proveedor o comerciante en el ensamble o correcta instalación del equipo, o por cualquier otro error o incumplimiento por parte del

proveedor, en relación a la orden de compra; por ello, la arrendataria se obliga a reclamar sus derechos, solamente del proveedor o fabricante y/o al transportador del equipo con exclusión de la arrendadora. Los gastos de transporte e instalación, así como el suministro de cuantos accesorios, elementos, equipos complementarios sean necesarios, serán por cuenta de la arrendataria, así como los impuestos, derechos aduanales y gastos que por cualquier causa se originen, excepción hecha de los casos en que dichos gastos sean por cuenta del proveedor o fabricante del equipo arrendado, y según se hubiere estipulado en el pedido correspondiente.

CLAUSULA VI.- PROPIEDAD DEL EQUIPO.- El equipo adquirido así como cualquier mecanismo, refacción o pieza que se use accesoriamente con él o que posteriormente se le instale o agregue, quedará siempre durante el plazo del arrendamiento, propiedad exclusiva de la arrendadora y la arrendataria se obliga a tomar a su costa, cuantas medidas sean necesarias para defender, respetar y hacer respetar a terceros tal derecho de propiedad. La arrendataria se obliga a fijar en sitio perfectamente visible, y en forma permanente, una placa donde se indique que el equipo es propiedad de la arrendadora. Queda entendido que el equipo no podrá ser embargado, ni objeto de privación de posesión por cualquier otro acreedor de la arrendataria distinto de la arrendadora y que la arrendataria se obliga a detenerlo de cualquier intento de embargo por parte de terceros, tomando a su cargo todas las medidas necesarias para evitarlo o para levantar el secuestro en su caso, notificándolo inmediatamente a la arrendadora, particularmente en el caso de conflicto obrero-patronal entre la arrendataria y sus obreros.

CLAUSULA VII.- UTILIZACION DEL EQUIPO.

1).- **LUGAR DE USO.** La arrendataria se obliga a usar el equipo materia del presente contrato en el lugar indicado en las Condiciones Particulares. Si la arrendataria deseara trasladar el equipo a un lugar distinto, necesitará previamente que la arrendadora otorgue su consentimiento por escrito. El incumplimiento por parte de la arrendataria de esta obligación, será causa de rescisión de este contrato que la arrendadora hará valer si así conviniere a sus intereses.

2).- **REPARACIONES Y REFACCIONES.-** La arrendataria deberá a sus expensas, realizar todas las reparaciones e instalar todas las refacciones en el equipo arrendado que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia, mientras dure la vigencia del contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento. La arrendataria deberá usar solamente refacciones legítimas hechas por el fabricante de los equipos. La arrendataria no podrá, sin el previo consentimiento dado por escrito de la arrendadora, adaptar o instalar cualquier accesorio en el equipo, si tal adaptación o instalación cambiare la función original que deba desempeñar dicho equipo o el uso para el cual esté normalmente destinado.

3).- **CUIDADO DE OPERACION.-** La arrendataria se obliga a operar el equipo arrendado, empleando para ello solamente personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por la misma arrendataria. Requerirá de su personal que use el equipo con el debido cuidado y diligencia, operándolo con todas las debidas precauciones, para evitar descomposturas, deméritos, daños y perjuicios a terceros, lo que, de ocurrir, serán a su cargo.

4).- LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS.- La arrendataria queda obligada a obtener y mantener en vigor a su costa todas las licencias, permisos y registros necesarios para la compra y la operación del equipo arrendado, que sean requeridos de acuerdo con las Leyes o Reglamentos aplicables.

La omisión de la arrendataria de obtener o conservar en vigencia dichas licencias, permisos o registros, constituye causa de rescisión del presente contrato. En su caso, y si así conviniere, la arrendadora podrá suplir las cantidades necesarias a efecto de mantener en vigor las licencias, permisos o registros indispensables para la operación del equipo arrendado. El importe de los pagos efectuados por estos conceptos, los cubrirá la arrendataria a la arrendadora al ser requerida por ésta, obligándose también a cubrir intereses moratorios sobre las sumas adelantadas y en las condiciones fijadas por las condiciones particulares del presente contrato.

5).- INSPECCION DEL EQUIPO.- La arrendadora tendrá derecho de inspeccionar cuantas veces lo desee, el equipo arrendado, a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación y la arrendataria se obliga a permitir la realización de dichas revisiones.

CLAUSULA VIII.- RESPONSABILIDAD SEGUROS.

1).- A partir de la fecha de recepción del equipo y hasta que concluya la relación contractual, la arrendataria, en su calidad de detentadora y usuaria del equipo arrendado, será responsable en todo caso, aún en caso fortuito o fuerza mayor.

a) De todos los riesgos o daños que la existencia o el empleo del mismo ocasione a terceros, en sus personas o en sus bienes, aunque derivasen estos daños de defectos del equipo.

b) De todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción o daño que sufra el equipo arrendado.

2).- Al efecto, la arrendataria se obliga a suscribir a su costa, una póliza de seguro garantizando su responsabilidad civil ilimitada frente a terceros.

3).- Por otra parte, y hasta que concluya la relación contractual, la arrendataria se obliga a contratar con la compañía de seguros designada en las condiciones particulares, un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que está expuesto el equipo arrendado, designando a la arrendadora como beneficiaria --- irrevocable y preferente, condición que de no cumplirse también será causa de rescisión. La arrendataria se obliga a entregar a la arrendadora en un plazo no mayor de 15 días a partir de la fecha de recepción del equipo, una copia de la póliza de seguro contratada en los términos del contrato. La prima y gastos -- que se causen por la obtención de este seguro y por sus renovaciones, serán por cuenta de la arrendataria quien los pagará en su oportunidad. Si la arrendataria no los cubriera en la forma prevista, la arrendadora podrá pagar dichas sumas por cuenta de la primera, quien las reembolsará junto con los intereses moratorios calculados a la tasa de interés anual establecida en las condiciones particulares desde el día de pago por la arrendadora y hasta el día del reembolso.

En el caso de siniestro, la arrendataria se obliga a avisar a la arrendadora en un plazo no mayor de dos días y a dar a la aseguradora los avisos correspondientes en los términos y condiciones consignados en las pólizas respectivas.

a) En caso de que algún equipo sufra daño, por cualquier razón o causa, que sea susceptible de reparación, la arrendataria queda obligada a realizar, a sus expensas, dicha reparación de inmediato, continuando con la obligación de pagar las rentas pactadas. En caso de que la arrendadora o su cesionario haya sido indemnizado, la arrendadora o su cesionario pagará el monto de la indemnización a la arrendataria, tan pronto como obtenga de la arrendataria pruebas suficientes de que el equipo ha sido reparado en forma debida.

b) En caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruido o dañado de modo tal que sea imposible su reparación, la arrendataria deberá pagar, a más tardar dentro de los 30 días después de que ocurra dicho siniestro, a la arrendadora, una suma equivalente al saldo insoluto de la renta total y el importe de la opción indicada en las condiciones particulares y a consecuencia de dicho pago se dará por terminado el presente contrato. Por su parte, y posteriormente a este pago, la arrendadora abonará a la arrendataria las indemnizaciones que recibiera de las compañías de seguro, de acuerdo con las pólizas, consideradas en este inciso.

CLAUSULA IX.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.- El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor en la fecha establecida en las condiciones particulares y concluirá al cumplirse el término forzoso para ambas partes que también establece las condiciones particulares.

CLAUSULA X.- RENTAS.- Queda convenida como renta total, por el término fijo y forzoso del presente contrato, en los términos del Artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal la cantidad que se señala como TOTAL DE RENTAS en las CONDICIONES PARTICULARES de este documento.

El importe total de dicha renta será pagado por la arrendataria mediante la realización de tantos pagos como periodos constituyen el plazo de este contrato, - los pagos establecidos son consecutivos, importan la cantidad que se señala en las CONDICIONES PARTICULARES como importe de cada renta cada uno de ellos y deberán efectuarse sucesivamente a partir de la fecha de pago de la primera renta, que también señala en las citadas CONDICIONES PARTICULARES.

La arrendataria se obliga a pagar las rentas en las oficinas de la arrendadora, o en el lugar que ésta designe por escrito, sin necesidad de requerimiento previo.

Si la arrendataria cubriere extemporáneamente la renta estipulada a la arrendadora, se obliga a pagar como pena convencional los intereses moratorios diarios que se fijan en las condiciones particulares.

A solicitud de la arrendadora, y jurídicamente causados por el propio contrato de arrendamiento, la arrendataria suscribirá tantos títulos de crédito como vencimientos de renta estipulados en el término fijo y forzoso del arrendamiento, cada uno por el monto de renta convenida. La suscripción y la entrega a la arrendadora podrá pedir a la arrendataria que en lugar de estos títulos de crédito suscriba un sólo pagará por el importe total de la renta por el plazo forzoso estipulado. En este último caso el pago de las rentas se comprobará por recibos que la arrendadora le otorgue.

CLAUSULA XI.- OPCIONES A LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

A la terminación de este contrato, siempre que haya cumplido cabalmente con todos sus términos y condiciones y previo aviso dado por escrito a la arrendadora con una anticipación de un mes, la arrendataria podrá optar entre:

- 1).- Adquirir el equipo arrendado pagando de contado a la arrendadora a la conclusión del plazo forzoso indicado, el importe de la opción de compra que fija las condiciones particulares.
Los gastos y los impuestos derivados de dicho contrato de compraventa serán a cargo de la arrendataria.
- 2).- Participar en el importe de la enajenación del equipo a un tercero que designaría la propia arrendataria, siempre y cuando el valor de la venta, deducidos los gastos e impuestos que graven la operación, sea superior a la opción de compra fijada por las condiciones particulares del presente contrato. En este supuesto, la arrendadora otorgará a la arrendataria como Participación, la Fracción del precio de venta que reciba en exceso al importe de la opción de compra después del pago de toda clase de gastos e impuestos.
- 3).- Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a lo que se pacte por ambas partes llegado ese momento.

En el caso de que no ejercitase la arrendataria ninguna de estas opciones, estará obligada a devolver el equipo arrendado en el lugar que le designe la arrendadora, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir del último día de renta, transcurrido el cual e independientemente de las acciones que para la recuperación del equipo ejerce la arrendadora, la arrendataria pagará una renta diaria por el monto que resulte de dividir el importe de cada renta pactada en las condiciones particulares entre los días del período de dicha renta hasta la fecha de la devolución o recuperación del equipo por la arrendadora.

Serán causas de terminación de este contrato, además de las consignadas en la Ley, el que la Arrendataria sea declarada en quiebra, concurso, o suspensión de pagos, sea emplazada o estallada a huelga, se disuelva la sociedad, o en su caso de persona física fallezca la misma.

Es facultad expresa de la Arrendadora dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago pudiendo exigir de la arrendataria el cumplimiento del contrato en los casos que señala la Ley, el clausulado de este contrato o la falta de pago puntual de las obligaciones a cargo de la Arrendataria.

CLAUSULA XII.- CESION O GARANTIA.- La arrendadora queda expresamente autorizada para, si a sus intereses conviniera, ceder, traspasar o dar en garantía todos -- los derechos inherentes a este contrato, o los títulos de crédito derivados del mismo, sea a una institución de crédito o cualquier otra persona física o moral. Expresamente convienen las partes en que a la arrendataria le queda prohibido -- ceder, traspasar o subarrendar los derechos u obligaciones nacidos del presente contrato ni pignorar o gravar, en cualquier forma, el equipo arrendado, o transmitir su posesión ya sea en su totalidad o parte del mismo. Si la arrendataria violare en cualquier forma estas prohibiciones, será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, y además cubrirá a la arrendadora los daños y perjuicios que ésta sufriera.

CLAUSULA XIII.- IMPUESTOS.- La Arrendataria queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos, honorarios o gastos que cause o llegare a causar en lo futuro el presente contrato, o el equipo materia del arrendamiento, así como los -- gastos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, La precitada inscripción podrá diferirse para no gravar económicamente a la arrendataria; pero si fuere necesaria a juicio de la arrendadora, se llevará a efecto, cargando su costo y los intereses moratorios que fijan las condiciones particulares a la arrendataria, hasta su reembolso, El impuesto al Valor Agregado que se cause por la celebración del presente contrato y que se precisa en las - condiciones particulares, será cubierto por la arrendataria junto con la primera renta.

CLAUSULA XIV.- COMPETENCIA.- Serán competentes para conocer de cualquier contro versia los tribunales del Orden Común o Federal de la Capital de la República o los de la plaza donde se celebró este contrato, a elección de la arrendadora, - por lo cual la arrendataria renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier --- otro que pudiera corresponderle.

CLAUSULA XV.- PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL.

a) En el caso de rescisión del contrato por falta de pago puntual de las mensua lidades a cargo de la arrendataria, fijadas en las condiciones particulares, -- las partes convienen en someterse al procedimiento señalado para el juicio eje cutivo, por el Artículo 464 del Código de Procedimientos Civiles para el Distri to Federal, con aplicación de las demás disposiciones al respecto establecidas por dicho Ordenamiento o el procedimiento que elija la arrendadora que esté ape gado al Derecho

La Arrendataria expresamente reconoce que la arrendadora ha cumplido totalmente sus obligaciones.

b).- En caso de que la arrendadora optare por exigir de la arrendataria el cum plimiento del contrato, dando por vencido el plazo para el pago de la renta to tal estipulada, y demás prestaciones a su cargo, por mora de la propia arrenda taria, las partes convienen en que la arrendadora podrá exigir el saldo total - del monto de las antedichas prestaciones, en la vía Ejecutiva Mercantil, en los términos de lo dispuesto por el Título tercero, libro 5o. del Código de Comer cio.

c).- En los demás casos, procederán las acciones que las leyes determinen.

CLAUSULA XVI.- OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) quien con este carácter aparece en las Personalidades y Generales de este contrato se constituye(n) Obligado(s) Solida rio(s) de la arrendataria frente y a favor de la arrendadora y en consecuencia hace(n) suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este contrato a cargo de la primera, comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad a la segun da y en los términos de los Artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos del C6 digo Civil del Distrito Federal.

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

_____ ; es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con las Leyes del País, según consta en la Escritura _____, otorgada en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, bajo el No. _____, Fojas _____, Volumen _____, Libro _____, de fecha _____, es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con las Leyes del País, según consta en la Escritura No. _____, de fecha _____, otorgada ante el Notario _____ No. _____ de _____ Lic. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de _____ bajo los datos siguientes:

El(los) Sr.(es) _____ firma(n) en representación de "La Arrendataría", acreditando su personalidad con la Escritura No. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad _____ y _____ el _____ Comercio _____ de _____ la ciudad _____ de _____ bajo los siguientes: _____ quien(es) manifiesta(n) bajo protesta de decir verdad que hasta el momento de la celebración del presente contrato no le(s) ha(n) sido provocadas ni limitadas en modo alguno, las facultades que le(s) fueron referidas por su representada en la Escritura antes dicha.

El(los) Sr.(es) _____ firma(n), manifiesta(n) bajo protesta de decir verdad que es(son) capaz (capaces) en derecho para contratar y que no tiene(n) impedimento alguno para obligarse.

es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con las leyes del País, según consta en la Escritura No. _____ de fecha _____ otorgada ante el Notario No. _____ inscrita en el Registro de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de _____ bajo los siguientes datos: _____

El(los) Sr.(es) _____ firma(n) en representación de _____ obligándose como fiador(es) quien(es) manifiesta(n) bajo protesta de decir verdad que hasta el momento de la celebración del presente contrato, no le(s) ha(n) sido revocadas ni limitadas en modo alguno las facultades que le(s) fueron conferidas por su representada en la escritura antedicha.

Es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con las Leyes del País, según consta en la Escritura No. _____ de fecha _____ otorgada ante el Notario No. _____ de _____ Lic. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de _____ bajo los datos siguientes: _____ obligándola como fiador, quien(es) manifiesta(n) bajo protesta de decir verdad, - que hasta el momento de la celebración del presente contrato, no le(s) ha(n) sido provocada ni limitadas en modo alguno las facultades que le(s) fueron conferidas por su representada en la escritura antedicha.

Hecho y firmado en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha _____

"La Arrendadora"

"La Arrendataria"

Fiador

Fiador

**SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO
COMPAÑIAS**

I.- DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE DE LA EMPRESA: _____

DIRECCION: _____

CIUDAD: _____ ESTADO: _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____

GIRO: _____

FECHA DE CONSTITUCION: _____ R.F.C. No. _____

CAPITAL SOCIAL: _____ CAPITAL CONTABLE: _____

¿FORMA LA EMPRESA PARTE DE UN GRUPO?: SI NO ¿QUIENES? _____

EJECUTIVOS PRINCIPALES:

NOMBRE:

CARGO:

1. _____

2. _____

II.- PROVEEDOR, EQUIPO Y CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO:

NOMBRE: _____

DIRECCION: _____

CIUDAD: _____ ESTADO: _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____ NOMBRE DEL VENDEDOR: _____

DESCRIPCION DEL EQUIPO: _____

VALOR DEL EQUIPO: _____ ARRENDAMIENTO: PURO FINANCIERO

PLAZO SOLICITADO: _____ MESES

LUGAR DONDE ESTARA UBICADO EL EQUIPO: _____

III.- DATOS ADICIONALES

BANCO(S) CON QUE OPERA

	NOMBRE:	SUCURSAL:	CUENTA No.
1.-	_____	_____	_____
2.-	_____	_____	_____

REFERENCIAS COMERCIALES DE CREDITO:

	NOMBRE:	TELEFONO	CUENTA No.
1.-	_____	_____	_____
2.-	_____	_____	_____
3.-	_____	_____	_____

REFERENCIAS DEL CASERO:

	NOMBRE:	TELEFONO	TIEMPO DE RENTARLE
1.-	_____	_____	_____

SI EL LOCAL ES PROPIO, ADJUNTAR FOTOCOPIA DE BOLETA PREDIAL

SI TIENE MENOS DE DOS AÑOS EN LA DIRECCION ACTUAL, ANOTAR DATOS DEL CABERO ANTERIOR:

	NOMBRE:	TELEFONO	TIEMPO DE RENTARLE
1.-	_____	_____	_____

FECHA

FIRMA

(NOMBRE Y CARGO DE LA PERSONA QUE FIRMA)

DOCUMENTACION QUE DEBERA ANEXARSE A ESTA SOLICITUD

- 1.- COPIA DE ESCRITURA CONSTITUTIVA, ULTIMA REFORMA A LA MISMA Y PODER DE LA PERSONA QUE PUEDE SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO.
- 2.- CUANDO EL ARRENDAMIENTO SOLICITADO SEA SUPERIOR A \$ 1'500,000.00, PRESENTAR ESTADOS FINANCIEROS DEL ULTIMO EJERCICIO CON SUS RESPECTIVAS RELACIONES ANALITICAS.
- 3.- SI EL ARRENDAMIENTO SOLICITADO EXCEDE \$ 2'000,000.00, LOS ESTADOS FINANCIEROS DEBERAN VENIR DICTAMINADOS, SI NO EXISTE DICTAMEN, DEBERA ADJUNTAR COPIA DE LA DECLARACION DEL I.S.R. CON ANEXOS.
- 4.- EN TODOS LOS CASOS, SI EL ESTADO FINANCIERO TIENE ANTIGUEDAD MAYOR DE 6 MESES, PROPORCIONAR UNO MAS RECIENTE CON SUS RESPECTIVAS RELACIONES ANALITICAS.

**SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO
PERSONAS FISICAS****I.- DATOS DEL SOLICITANTE:**

NOMBRE: _____

DENOMINACION COMERCIAL: _____

DIRECCION PARTICULAR: _____

CIUDAD _____ ESTADO _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____ PROFESION: _____

TRABAJA EN: _____ PUESTO: _____

DIRECCION OFICINA: _____

CIUDAD _____ ESTADO _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____ INGRESO MENSUAL APROX.: _____

EDAD: _____ FECHA DE NACIMIENTO: _____ ESTADO CIVIL: _____

II.- DATOS DEL CONYUGE

NOMBRE: _____

ACTIVIDAD: _____ INGRESO MENSUAL APROX.: _____

TRABAJA EN: _____ PUESTO: _____

DIRECCION OFICINA: _____

CIUDAD _____ ESTADO _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____ EDAD: _____

III.- PROVEEDOR, EQUIPO Y CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO:

NOMBRE: _____

DIRECCION: _____

CIUDAD _____ ESTADO _____ C.P. _____

TELEFONOS: _____ NOMBRE DEL VENDEDOR: _____

DESCRIPCION DEL EQUIPO: _____

VALOR DEL EQUIPO: _____ ARRENDAMIENTO: PURO FINANCIERO

PLAZO SOLICITADO: _____ MESES

LUGAR DONDE ESTARA UBICADO EL EQUIPO: _____

IV.- DATOS ADICIONALES

BANCO(S) CON QUE OPERA:

SUCURSAL:

CUENTA No.

1. _____

2. _____

REFERENCIAS COMERCIALES DE CREDITO:

NOMBRE:

TELEFONO

CUENTA No.

1. _____

2. _____

3. _____

REFERENCIAS DEL CABERO: (DE SU DOMICILIO PARTICULAR)

NOMBRE:

TELEFONO

TIEMPO DE RENTARLE

REFERENCIAS DEL CABERO: (DE SU OFICINA O NEGOCIO)

NOMBRE:

TELEFONO

TIEMPO DE RENTARLE

SI ALGUNO DE LOS LOCALES ES PROPIO, ADJUNTAR FOTOCOPIA DE BOLETA PREDIAL

SI TIENE MENOS DE DOS AÑOS EN LA DIRECCION ACTUAL, ANOTAR DATOS DEL CABERO

ANTERIOR EN HOJA POR SEPARADO.

FECHA_____
FIRMA

(NOMBRE Y CARGO DE LA PERSONA QUE FIRMA)

DOCUMENTACION QUE DEBERA ANEXARSE A ESTA SOLICITUD

- 1.- CUANDO EL ARRENDAMIENTO SOLICITADO SEA SUPERIOR A \$ 1'500,000.00, PRESENTAR BALANCE PERSONAL; SI EXCEDE DE \$ 2'000,000.00, DEBERA PRESENTAR ADICIONALMENTE, COPIA DE LA ULTIMA DECLARACION ANUAL DEL I.B.R.

REQUISITOS DE CREDITO

QUE EN TERMINOS GENERALES SUELEN PEDIR ALGUNAS SOCIEDADES U ORGANIZACIONES AUXILIARES DE CREDITO PARA ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO.

1. Mfínimo dos años de antigüedad en el giro actual.
2. Una o dos referencias bancarias, con más de un año de antigüedad.
3. Tres referencias comerciales de crédito (proporcionales con el crédito solicitado).
4. El capital social de la empresa, deberá ser superior al del monto del crédito solicitado.
5. Referencia del casero (nombre y teléfono); si el local es propio, presentar copia de la boleta predial.
6. Copia del acta constitutiva o última reforma a la misma con el poder de la persona que puede suscribir títulos de crédito.
7. Créditos que no requieren Estados Financieros:
Hasta \$ 2'000,000.00 (valor equipo sin I.V.A.) y \$ 3'000,000.00 tratándose de equipo de transporte.
8. Créditos que requieren Estados Financieros normales completos del último Ejercicio con sus respectivas relaciones analíticas:
De \$ 2'000,000.00 (\$ 3'000,000.00 tratándose de equipo de transporte) hasta \$ 5'000,000.00 (valor equipo sin I.V.A.).
9. Créditos que requieren Estados Financieros Auditados y Dictaminados del último Ejercicio; si no existe dictamen, deberán adjuntar copia de la última declaración anual del I.S.R. completa:
Créditos mayores a \$ 5'000,000.00 (valor equipo sin I.V.A.).
10. Cuando se requiera presentar Estados Financieros, éstos deberán venir - en papel membretado o con sello de la empresa y debidamente firmados, así como el nombre de la persona que firma y el puesto que ocupa.
11. Cuando los Estados Financieros a cierre de Ejercicio tengan una antigüedad mayor de seis meses, deberá acompañarse también uno más reciente.

TIEMPO DE RESOLUCION:

- 3 a 4 días hábiles para operaciones hasta \$ 3'000,000.00.
- 8 días hábiles para operaciones de \$ 3'000,000.00 a \$ 5'000,000.00
- 10 a 30 días hábiles para operaciones mayores a \$ 5'000,000.00.

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

- Elizondo López, Arturo.
La Investigación Contable. Significación y Metodología
Ed. Contables y Administrativas, S. A.
México, 1983
- Hayme Levy, Luis.
El Arrendamiento Financieros. Sus Repercusiones Fiscales y Financieras
Ed. Fiscales I.S.E.F., S. A.
México, 1984
- Lawrence J. Gitman.
Fundamentos de la Administración Financiera
Ed. Harla, S. A. de C. V.
México, 1978
- Rodríguez Domínguez, Humberto y Joaquín.
Tratamiento Fiscal de los Contratos de Arrendamiento, Regalías, Promesa y Comodato
Ed. Dofiscal Editores, S. A.
México, 1984
- Robert G. Murdick y Donald D. Deming.
La Administración de las Inversiones de Capital
Ed. Diana
México, 1974
- Sellerier Carbajal, Carlos y Cevallos Esponda, Carlos.
Análisis del Impuesto sobre la Renta
Ed. Themis
México, 1985

-Soto Alvarez, Clemente.

Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil

Ed. Limusa

México, 1979

LEYES Y REGLAMENTOS

- Ley del Impuesto sobre la Renta, 1985
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta, 1985
- Ley del Impuesto al Valor Agregado, 1985
- Reglamento del Impuesto al Valor Agregado, 1985
- Código Fiscal de la Federación, 1985
- Código Civil para el Distrito Federal, 1985

REVISTAS Y BOLETINES

- Ejecutivos de Finanzas
'El Arrendamiento en México'
Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas, A. C.
México, Abril 1979
- Principios de Contabilidad
C-6, Inmuebles, Maquinaria y Equipo
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C.
México, 1984
- Presentación de los Contratos de Arrendamiento en los Estados Financieros
John H. Myers
Instituto Americano de Contadores Públicos
- Vicepresidencia de Estudios Técnicos - Comité de Estudios Fiscales
Depreciación Anticipada.- C.P. Francisco Gutiérrez de Teresa
Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas, A. C.
IMEFISCAL - V.E.T. No. 9 - No. 3
México, Marzo 1985

TESIS PROFESIONALES

-Borja de la Paz, Ramiro

Tratamiento Fiscal Contable de los Contratos de Arrendamiento Financiero

México. U.N.A.M. F.C.A. 1983

-Villagomez Turegano, Agustín Fco.

Tratamiento Fiscal y Contable del Arrendamiento Financiero

México. U.N.A.M. F.C.A. 1979