



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE CONTADURIA
Y
ADMINISTRACION

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

Que en opción al grado de
LICENCIADO EN CONTADURIA

P r e s e n t a n

S. PATRICIA SANTILLAN VARGAS
J. DE JESUS MARTINEZ HERRERA

Director del Seminario
C. P. RAFAEL BUERBA PEREZ



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.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I N D I C E

INTRODUCCION

Capítulo 1.

1. Generalidades
- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Definición y tipos de arrendamiento
- 1.3. Diferencias y similitudes de los diferentes tipos de arrendamiento
- 1.4. Tipos de arrendamiento financiero
- 1.5. Opciones para concluir el arrendamiento financiero
- 1.6. Requisitos para la obtención del arrendamiento --- financiero.

Capítulo 2.

2. Caso práctico de arrendamiento financiero
- 2.1. Planteamiento
- 2.2. Supuestos
- 2.3. Desarrollo del caso práctico.
- 2.3.1. Solicitud de crédito.
- 2.3.2. Contrato de arrendamiento
- 2.3.3. Fórmulas para determinar el cálculo de la renta -- total

- 2.3.4. Aplicación contable arrendadora
- 2.3.5. Aplicación contable arrendataria
- 2.4. Marco legal actual de las operaciones de arrendamiento financiero.

Capítulo 3.

- 3. Ventajas y desventajas del arrendamiento financiero
- 3.1. Ventajas del arrendamiento financiero.
- 3.2. Desventajas del arrendamiento financiero
- 4. Conclusiones.
- 5. Bibliografía.

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

El arrendamiento financiero fué introducido en México hace 24 años como una fuente de financiamiento, esto facilita la sobrevivencia de pequeñas y medianas empresas y reduce la falta de crédito saturada buscando un mejor apalancamiento que incremente su capital de trabajo y no afecte su liquidez.

Se ha observado que este tipo de arrendamiento no es utilizado por muchas empresas, incluso gran parte de las que cuentan con este financiamiento, desconocen el funcionamiento operativo del mismo.

En este trabajo se pretende dar a conocer aspectos que se consideran de mayor importancia dentro del arrendamiento financiero, los cuales están enmarcados desde una definición, diferentes tipos, requisitos para su obtención, mecánica operacional, hasta mostrar ventajas y desventajas que nos ofrece esta fuente de financiamiento mediante un caso práctico, donde se mostrará desde el momento en que se inician los trámites del arrendador con el arrendatario, es decir a partir de la elaboración de la solicitud de crédito hasta concluir con la aplicación contable de las partes contratantes; considerando como elemento fundamental, -----

el contrato de arrendamiento que propiciará el enlace de --
los interesados. De igual forma se hace énfasis en el mar-
co legal del arrendamiento financiero que será la base para
la realización de esta transacción mercantil, de la cual se
desprenden derechos y obligaciones marcadas por la legisla-
ción que rige en nuestro país.

1.1 ANTECEDENTES.

Etimológicamente la palabra arrendamiento financiero tiene su origen en la palabra renta que proviene del latín *redita*, cuyo significado es el beneficio o utilidad que rinde periódicamente una cosa o de lo que de ella se paga. El diccionario define el arrendamiento como el contrato por el que se arrienda. De lo que se desprenden dos -- conceptos que se consideran de importancia:

Contrato: Pacto entre dos o más personas.

Arrendar: Ceder a uno, por cierto tiempo una cosa mediante el pago de una renta.

De lo anterior se puede concluir que el arrendamiento:

"Es el pacto entre dos más personas, en el cual una se obliga a ceder el uso y goce de una cosa, mediante el -- pago de una renta".

La legislación romana enmarca tres clases de arrendamiento:

el arrendamiento de cosas "*locación, conducción, rerum*";

el arrendamiento de servicios "*locación, conducción, -- operarum*"; el arrendamiento de obra "*locación, conduc-*

ción, operis".

Además define el arrendamiento como un contrato por medio del cual se compromete con otra a proporcionarle el goce temporal de una cosa o ejecutar por ella cierto -- trabajo mediante una retribución de dinero llamada merces.

Después de la segunda Guerra Mundial surge un nuevo auge para el arrendamiento, debido a la posición económica que causo esta situación bélica, fué en esta época cuando comenzó el arrendamiento de activos fijos en Estados Unidos, lo que tuvo gran éxito, ya que se adaptó a las necesidades financieras de las empresas que se encontraban en expansión, por lo difícil que era conseguir créditos a mediano y largo plazo a través de las fuentes tradicionales de crédito. El arrendamiento les ofreció el servicio que necesitaban. Aún cuando el costo del arrendamiento era más elevado, se abatió parcialmente al ser deducible para efectos fiscales.

El Sr. Enrique Shoenfeld transformó el arrendamiento tradicional adicionándole a éste, una cláusula, en la cual especificaba la opción de compra la cual consistía en que al finalizar el contrato, el arrendatario sería el único propietario del bien, fué por este motivo que se le conoce como el padre del arrendamiento financiero.

En México durante la época prehispánica las tierras pertenecían al calpulli, a los templos ó la ciudad misma, ya que no existía la propiedad privada de la tierra, sino una propiedad colectiva con derechos individuales de uso.

Las tierras se dividían entre los vecinos de cada barrio - para que las labrasen teniendo que pagar cada uno una renta por ella. Tenochtitlan se dividía en cuatro calpullis y la propiedad del mismo abarcaba todas las tierras, dentro de sus límites, contando también las no cultivadas.

El calpulli a través de su jefe y consejo, podían dar en alquiler parcelas a campesinos, que no fueran miembros del calpulli y la renta iba a dar a un fondo común.

El contrato de arrendamiento se introduce al país por los conquistadores, aplicando a éste las leyes españolas basadas en el derecho romano.

En época moderna el arrendamiento proviene de Estados Unidos cuando las compañías ferrocarrileras rentaban vagones a los fabricantes para trasladar los productos a distintos puntos de distribución.

Tiempo después el uso más real del arrendamiento fué el -- que daban algunos fabricantes a sus clientes para utilizar el equipo sin comprarlo, o sea las compañías en lugar de vender sus equipos los rentaba con el fin de que el consumidor no tuviera que hacer un gasto excesivo.

Así fué como surgió el arrendamiento en Estados Unidos en el año de 1952.

En México se establece el arrendamiento en 1961 con la --- primera arrendadora creada en México que fué la Interameri cana de Arrendamientos, S.A. Posteriormente aparecen -- otras arrendadoras como la Arrendadora Banamex, Comermex, Internacional, Serfín, del Atlántico entre las más impor-- tantes.

En la actualidad existen 19 importantes después de haber - conocido la necesidad de la existencia de una fuente com-- plementaria de financiamiento.

Durante el período 1961 - 1965 el volúmen de arrendamiento en México creció en un 20%, sin embargo en el período de - 1966 a 1969 empezó a tener un importante desarrollo a par-- tir de la publicación del Criterio XIII que se emitió el 30 de abril de 1966 por el director del Impuesto Sobre la Renta y dirigido al Colegio de Contadores Públicos de Méxi co, A.C., mediante el cual los usuarios de este tipo de -- servicios obtuvieran una ventaja fiscal de consideración - al convenir que la deducción por depreciación se efectuará en el plazo forzoso del contrato de arrendamiento y no ne-- cesariamente de acuerdo con los plazos de depreciación que se citaban en el articulado de la ley (generalmente 10 -- años para maquinaria y equipo de oficina y 5 años para los

automóviles). Estas disposiciones fiscales hicieron posible un impresionante crecimiento del arrendamiento de un 120 % anual.

Textualmente el Criterio XIII era el siguiente:

Arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra.

(Oficio 311 - 22526 del 30 de abril de 1966 al Colegio de Contadores Públicos de México, A.C.)

Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas, en el sentido de que se autorice una porción mayor a efectos de realizar la depreciación de bienes tales como : maquinaria, equipo, --- herramienta para la industria, camiones, automóviles, cualesquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contratos de arrendamiento con opción de compra - o por acuerdo expreso al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos ya sea por la terminación del contrato, o mediante el pago de una cantidad simbólica.

Teniendo en cuenta las razones que se aducen a las citadas solicitudes, las cláusulas de los contratos aludidos, que - por ser esencialmente iguales plantean un problema de tipo general, ésta dirección ha decidido adoptar también un cri-

terio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los articulados 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 fracción VI inciso (g) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, resuelve que deben aplicarse las peticiones aludidas a las siguientes reglas:

- I.- A las operaciones de referencia deberán darse fiscalmente el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieran la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cobren cantidades simbólicas por los bienes arrendados.
- II.- En consecuencia, las empresas que realicen estas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingreso del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieran sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el por ciento que en precio total pactado en las ventas en abonos celebradas por el mismo, -- represente el costo de los bienes enajenados.

- III.- Si recuperasen por incumplimiento de los contratos, los bienes objeto de los mismos, los incluirá nuevamente en el inventario al precio original del costo, -- deduciendo unicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentando el valor de las mejoras en su caso. En dicha hipótesis las empresas acumularán como ingreso las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieran devuelto por cualquier causa, -- así como las acumuladas con anterioridad.
- IV.- Si al finalizar los plazos forzosos pactados, los --- arrendatarios enajenarán los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable los importes -- de las ventas en la proporción que les corresponda -- según los contratos respectivos.
- V.- Los arrendatarios pueden a su vez, optar por deducir -- anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados; --

y solo considerarán al finalizar las prórrogas acordadas como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas, que como saldo cubran a los arrendadores; ó considerar los importes estipulados en los contratos, como costo de adquisición y llevar a cabo - la depreciación conforme al régimen normal. En estos casos si no hicieran uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda.

Desafortunadamente y debido al abuso que se cometió de esta reglamentación, el Criterio XIII fué derogado --- años más tarde mediante el oficio circular 537 - 6194 del 23 de septiembre de 1969, expedido por el administrador del Impuesto Sobre la Renta, y que a la letra - estableció:

" CC. Directores Generales del Impuesto Sobre la Renta y de la Dirección General de la Federación"

Por oficio No. 311-22526 del 29 de abril de 1966 dió - usted a conocer el Criterio XIII de la Dirección General de Impuestos Sobre la Renta que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes, en el caso de un -- contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con - opción de compra.

En dicho Criterio se da el tratamiento de ventas en abonos a los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, o sea que se les permite deducir el costo del bien por el período del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deduce el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es, que mediante dicho Criterio se dan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato. Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y las Confederaciones Nacionales de Camaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del Criterio XIII, contraria al sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta, afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo del Código Fiscal de la Federación, se expide esta circular para dar a conocer el Criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, al efecto, de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir que si bien es cierto que el arren-

datario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta no procediendo por lo tanto que se aplique la parte proporcional del costo de los abonos, tal como señala el Criterio XIII que se deja sin efecto.

Se puede decir validamente que a partir de la derogación del Criterio XIII, no existe legislación tributaria alguna y se crean un sin número de problemas, tanto a los prestadores como a los usuarios de este tipo de servicios, y no es sino hasta 5 años después que se legisla y reglamenta sobre el arrendamiento financiero mediante las "Reformas y Adiciones del 19 de noviembre de 1974", que si bien enmarcan en forma general este tipo de servicios, dejan lagunas de importancia como es el caso de arrendamiento para personas físicas y la no segregación de operaciones denominadas "Arrendamiento puro".

La regla general incluida en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que se refiere a la deducción por depreciación, (desde el punto de vista arrendador) fué en el sentido de considerar el 70% de los pagos convenidos para el

plazo forzoso inicial del contrato, como costo de los bienes sujetos a depreciarse en los términos de las tasas fiscales (10% y 20%), y el 30% restante a deducirse en anualidades iguales durante el plazo inicial forzoso del contrato de arrendamiento.

1.2 DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es el pacto entre dos o más personas, en el cual una -- se obliga a ceder el uso y goce de una cosa, mediante -- el pago de una renta.

El artículo 2398 del Código Civil nos dice:

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

1.2 TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento de acuerdo con nuestra legislación es contemplado de la siguiente forma:

1.2.1 ARRENDAMIENTO CIVIL.

Regula el arrendamiento de bienes inmuebles que en derecho no es mercantil.

1.2.2 ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a disposición del derecho administrativo.

1.2.3 ARRENDAMIENTO COMERCIAL.

Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres -- verificados con propósitos de especulaciones comerciales. Tomando como marco de referencia a este último el arrendamiento se divide en dos grandes ramas:

ARRENDAMIENTO DE OPERACION.

Contrato cancelable en cualquier momento previo aviso oportuno al arrendador, la suma de los pagos pactados no excede el valor del bien, el riesgo por obsolescencia es absorbido por el arrendador.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Contrato no cancelable, el monto de los pagos excede al valor del bien y la obsolescencia es absorbida por el arrendatario.

1.3 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE LOS DIFERENTES TIPOS -- DE ARRENDAMIENTO.

Dentro de los diferentes tipos de arrendamiento menciona--- dos anteriormante, podemos encontrar que la principal ca--- racterística de éstos en el uso o goce de bienes.

Por lo que se refiere a sus diferencias, una de ellas es la que existe entre el arrendamiento civil y el administrativo ya que en el primero los bienes arrendados pertenecen a --- personas físicas o morales, y en el segundo son propiedad - del estado, esta discrepancia también se da, al comparar el arrendamiento mercantil y el administrativo.

Una diferencia más es aquella que encontramos entre el ---- arrendamiento mercantil, el civil y el administrativo, debi do a que el mercantil se celebra con el propósito de espe-- culación comercial del bien, y en los dos últimos solo hay uso o goce del bien arrendado.

Estas son sus características a nivel general, pero cada -- tipo cuenta con su propia legislación.

1.4 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DEFINICION.

Código Fiscal artículo 15:

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

-) Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones.
-) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción.
-) 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.
-) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

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

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

1.4 MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.4.1 ARRENDAMIENTO NETO.

Es aquel en el cual se estipula, que el arrendatario -- cubre todos los gastos inherentes al aprovechamiento -- del bien tales como : gastos de instalación, de seguros mantenimiento, reparación, etc.

Esta es la modalidad más frecuente en México para el -- arrendamiento financiero.

1.4.2 ARRENDAMIENTO TOTAL.

Es aquel que permite al arrendador recuperar con las -- rentas pactadas, en el plazo determinado, el costo to-- tal del activo arrendado más el interés del capital in-- vertido. .

1.4.3 ARRENDAMIENTO GLOBAL.

Es aquel en que todos los gastos son por cuenta del --- arrendador y estan comprendidos dentro del monto de la renta pactada.

1.4.4. COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO POSTERIOR.

Bajo esta operación una empresa vende un activo de su - propiedad a una arrendadora, que a su vez le renta el mismo activo a la empresa vendedora. De esta forma una empresa puede recibir dinero en efectivo, que puede ser utilizado en capital de trabajo, además aún cuando ha -

dejado de ser propietario del activo, continúa utilizandolo mediante el pago de rentas correspondientes.

Este tipo de financiamiento es poco común en México debido a la revocación del Criterio XIII, pues al no decidirse la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por el tratamiento que se le va a dar al arrendamiento financiero, muchas empresas optaron por desaparecer, ya que no obtenían ganancias, al no aceptar la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la depreciación acelerada de los activos fijos.

1.4.5. ARRENDAMIENTO PARCIAL .

Es el contrato en el cual el monto de las rentas no permite dentro del plazo pactado, la recuperación del costo incurrido.

1.4.6 ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.

Es igual al arrendamiento neto, sólo que aquí se pacta, la compra del equipo por medio de depósitos semestrales en garantía de la obligación de compra.

1.5 OPCIONES PARA CONCLUIR EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Según nos marca la definición del Código Fiscal, artículo 15, tenemos tres opciones para finalizar el contrato de arrendamiento financiero.

1.5.1.) La de transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien, en el momento de la opción.

Generalmente esta es la opción que se realiza en la terminación del contrato, debido a que el valor del mercado del bien arrendado, es muy superior inclusive al costo total del mismo, y por lo tanto el costo de la opción de compra solo es una cantidad significativa para realizar esta operación.

Actualmente al celebrarse los contratos de arrendamiento financiero se estipula el valor en que se efectuará la opción de compra.

1.5.2.) La de prorrogarle el contrato en un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por un monto inferior, al que se fijó durante el plazo inicial del contrato .

En la práctica esta es una de las opciones que menos se utiliza, porque el valor del mercado por pagar de -

parte de la arrendataria es unicamente significativo.

1.5.3) La de participarle en el importe de la enajenación del bien objeto del contrato, a un tercero. El porcentaje de la participación al arrendatario se estipula al inicio del contrato.

Esta opción es muy común cuando se trata de equipo de computación o electrónico, pero actualmente ya son obsoletos por el gran desarrollo tecnológico que prevalece, o existen equipos con capacidad mayor para las necesidades de las empresas.

También cuando se trata de equipo de transporte, ya que la vida útil del bien es corta y generalmente al término del contrato de arrendamiento el costo del mantenimiento de este equipo es muy elevado.

1.6 REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL ARRENDAMIENTO FINAN- CIERO.

1.6.1 Balances y Estados de Resultados con números al-cierre de los últimos tres ejercicios, con relaciones complementarias de las principales cuentas de Activo y Pasivo. El último balance de cierre del ejercicio de-berá venir Dictaminado por Contador Público. Así se-conocerá la trayectoria de la empresa y se determinará su solvencia económica por medio de la aplicación de-razones financieras.

1.6.2 Cuando el último balance de cierre de ejercicio tenga una antigüedad mayor de 6 meses a la fecha de la solicitud, deberán proporcionar Balances y Estados de Resultados con relaciones complementarias de las prin-cipales cuentas de Activo y Pasivo a la fecha más re-ciente posible.

1.6.3 Copia de la declaración anual del Impuesto Sobre la Renta, correspondiente al último ejercicio.

1.6.4 Escritura Constitutiva de la Sociedad.

1.6.5 Escrituras que reformen a la constitutiva cuando existan(aumentos de capital, cambios de razón social, cambios de domicilio etc.)

1.6.6 Escrituras de poderes, suficientes para suscribir el contrato.

1.6.7 Datos de escrituras de propiedades de inmuebles.

1.6.8 Copia del Acta de la Última Asamblea Ordinaria de Accionistas, que contenga lista de accionistas, incluyendo participación de los socios y nombramiento o ratificación del Consejo de Administración o Administrador Único en su caso.

1.6.9 Carta que contenga la descripción del equipo y el uso que se le dará, la cual será efecto del contrato -- para poder determinar si habrá un incremento en su capital de trabajo.

1.6.10 Curriculum de los funcionarios de alto nivel de la empresa, para conocer su trayectoria profesional.

1.6.11 Cuando se ofrezcan avales deberán proporcionar - por cada uno de los avalistas, lo contenido en los incisos del 1 al 8, a menos que estos sean personas físicas en cuyo caso deberán proporcionar lo contenido en los incisos 1, 2, 3 y 7.

CASO PRACTICO HIPOTETICO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.1 PLANTEAMIENTO

El Director General de la Compañía Industrial de Telas, S.A., se entrevista con los funcionarios de la empresa, indicándoles la necesidad de incrementar la producción, debido a que la producción actual no alcanza a cubrir la demanda del mercado, para lo cual es necesario la adquisición de nueva maquinaria, con un valor de ----- \$ 15'000,000.00 la cual cumpla con las características requeridas:

En vista de que la compañía actualmente no cuenta con los recursos necesarios, se requiere la obtención de un crédito a largo plazo, con el cual no se descapitalice la empresa y además obtenga un mayor capital de trabajo. Observando las diversas alternativas para la obtención de dicho crédito, se deciden por el arrendamiento financiero, ya que cumple con las necesidades de la empresa y obtienen las siguientes ventajas fiscales.

- Aplicación a resultados por medio del costo, según -- tarifa del artículo 48 (L.I.S.R.) durante el plazo inicial forzoso del contrato.
- Aplicación a resultados por medio de la depreciación

del equipo arrendado, según nos indica el artículo 49--
(L.I.S.R.)

- Posibilidad de la revaluación del equipo al término -
del contrato, ya que su vida útil generalmente es mayor
que el plazo inicial forzoso determinado en el contrato
de arrendamiento financiero.

2.2 SUPUESTOS

Se adquiere equipo en arrendamiento financiero con opción de compra con los siguientes supuestos:

EQUIPO : Máquina Protti automática 2 cabezas
Modelo 20010
Serie 4T-2

COSTO : \$ 15'000,000.00 M.N.

PLAZO DEL CONTRATO : 36 meses

FORMA DE PAGO : mensual vencido

OPCION DE COMPRA : 1 % sobre valor

RENDIMIENTO : C.P.P. + 20 puntos revisable semestralmente.

FUENTE DE FINANCI

MIENTO : Arrendadora Trans-Mex, S.A.

2.3 DESARROLLO CASO PRACTICO.

- 1) Carta de solicitud de crédito
- 2) Solicitud de crédito
- 3) Estudio de crédito
- 4) Solicitud de aprobación
- 5) Elaboración de contrato
- 6) Certificación de contrato
- 7) Aseguramiento de bienes
- 8) Aplicación contable de arrendadora
- 9) Aplicación contable de arrendatario.

COMPANÍA INDUSTRIAL DE TELAS, S.A.
AV. CENTENARIO No. 20
COL. IZTACALCO
MEXICO, D.F. C.P. 08400

Al C. Gerente de Promoción y Venta.

Muy señor mio:

De acuerdo a los informes y folletos por ustedes proporcionados, me permito solicitarle un crédito en arrendamiento financiero, debido a que con la producción obtenida por nosotros en el último año no es posible satisfacer la demanda del mercado, además es necesario ampliar nuestra capacidad de producción con maquinaria más sofisticada y así poder -- obtener más alternativas de desarrollo.

Por la atención prestada a la presente, gracias.

José Luis Parra Morales
Director General.

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.
 PASEO DE LA REFORMA
 MEXICO 6, D.F.
 TEL.: 5-92-40-12

1.- DATOS DEL SOLICITANTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL : Cia. Industrial de Telas, S.A.	
DOMICILIO DE LAS OFICINAS: Av. Centenario No.20 Col. Iztacalco C.P. 08400	
DOMICILIO DE LA PLANTA : Av. Centenario No.20 Col. Iztacalco	
SUCURSALES O AGENCIAS :	
TELEFONO (S)	: 5-20-18-36
FECHA DE INICIACION DE OPERACIONES : 25 de Marzo de 1978	
GIRO DE LA EMPRESA Y PRINCIPALES PRODUCTOS QUE ELABORAN EXPLO- TAN O VENDEN (EN ORDEN DE IMPORTANCIA)	
Fabricación y venta de toda clase de telas	
1) Casimires	
2) Cortinas	
3) Telas en general	
2.- ACCIONISTAS PRINCIPALES	
NOMBRE	NUMERO DE ACCIONES
José Luis Parra Morales	400
Luis Javier Moreno Dominguez	400
Jenny Avila Díaz	50
Eduardo Rocha Rosas	50
John Warner	50
3.- FUNCIONARIOS PRINCIPALES	
NOMBRE	PUESTO
José Luis Parra Morales	Director General
Luis Javier Moreno Dominguez	Sub-Director General.

4.- PERSONA(S) AUTORIZADA(S) PARA SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO		
José Luis Parra Morales		

5.- EMPRESAS FILIALES (DEBEN MENCIONAR RAZON SOCIAL, ACTIVIDAD Y DOMICILIO.)		

6.- PRINCIPALES PROVEEDORES CON QUE OPERAN		
NOMBRE	DOMICILIO	TELEFONO
Celanese Mexicana, S.A.	Av. Revolución 1720 México, D.F.	677-32-44
Fin, S.A.	Av. Toluca 271 Naucalpan, México	394-67-77
Licratex, S.A.	Poniente 116 No.590 México, D.F.	567-07-22

7.- PRINCIPALES DISTRIBUIDORES.		
NOMBRE	DOMICILIO	TELEFONO

8.- BANCOS, FINANCIERAS O HIPOTECARIAS CON QUE OPERAN		
NOMBRE	SUCURSAL	No. DE CUENTA
Banamex	Av.Universidad 680	27964-2
Banamex	Miguel Angel de Quevedo	M-31942

9.- CREDITOS BANCARIOS (MARQUE CON UNA CRUZ)			
PRESTAMOS DIRECTOS	<input checked="" type="checkbox"/>	PRESTAMOS REFACCIONARIOS	<input type="checkbox"/>
PRESTAMOS PRENDARIOS	<input type="checkbox"/>	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	<input type="checkbox"/>
CREDITOS SIMPLES CTA. CORRIENTE	<input type="checkbox"/>	ARRENDAMIENTOS	<input type="checkbox"/>
PRESTAMOS DE AVIO.	<input type="checkbox"/>		

10.- SEGUROS QUE TIENE ARRENDADOS			
COB.COMPLETA	<input type="checkbox"/>	INCENDIO	<input checked="" type="checkbox"/>
		ROBO	<input checked="" type="checkbox"/>
		RESP.CIVIL	<input checked="" type="checkbox"/>
		VEHICULOS	<input checked="" type="checkbox"/>

11.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO.		
CANTIDAD	DESCRIPCION DEL EQUIPO, NUM. DE SERIE U OTRA IDENTIFICACION.	IMPORTE.
1	Máquina Protti automática 2 cabezas Modelo 20010 Serie 4T-2	\$ 15'000,000.00
TOTAL		\$ 15'000,000.00

12.- INDICAR SI EL EQUIPO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO SE ENCUENTRA YA INSTALADO.	
SI	<input type="checkbox"/>
NO	<input checked="" type="checkbox"/>

13.- NOMBRE, DIRECCION Y TELEFONO DEL PROVEEDOR.	
NOMBRE :	Yulek, S.A.
DIRECCION:	Centeno No. 145
CIUDAD :	México, D.F. TEL.: 5-90-32-03

14.- EN CASO DE QUE EL EQUIPO SEA DE IMPORTACION INDICAR SU PROCEDENCIA	
Italia.	
15.- INDICAR EL TIPO DE MONEDA EN QUE SE LIQUIDARA AL PROVEEDOR.	
PESOS	<input checked="" type="checkbox"/>
US/CY	<input type="checkbox"/>
OTRO :	_____
16.- PLAZO DESEADO DEL ARRENDAMIENTO	MONEDA
36 meses	M.N.
17.- GARANTIAS QUE SE OFRECEN (DESCRIBALAS)	
18.- AVALES U OBLIGACIONES SOLIDARIAS (INDICAR NOMBRE O RAZON SOCIAL, DOMICILIO Y TELEFONO)	
Aval personal.	
19.- SEGURO DEL EQUIPO ARRENDADO.	
En caso de ser aprobada esta solicitud, expresamente autorizamos a Arrendadora Trans-Mex, S.A., a contratar a nuestro cargo los seguros correspondientes al equipo objeto de la presente.	
20.- OBSERVACIONES.	

Nota: No se procederá a la formalización de esta solicitud sino, hasta la recepción de la documentación requerida (lista al reverso).

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS
 NOMBRE: Compañía Industrial AÑO FISCAL TERMINADO: 1o. de --
 de Telas, S.A. enero al 31 de Diciembre de 1983

ESTADO DE POSICION FINANCIERA

Efectivo y valores de realización inmediata	2 456
Cuentas y documentos por cobrar :	
Clientes	2 758
Deudores diversos	-----
Otras cuentas por cobrar	-----
Inventarios	3 200
<hr/>	
ACTIVO CIRCULANTE	8 414
Equipo de fábrica	46 000
Equipo de oficina	4 800
Equipo de transporte	26 700
<hr/>	
MOBILIARIO Y EQUIPO	77 500
Impuesto sobre la renta diferido	-----
otros activos	1 800
<hr/>	
ACTIVO TOTAL	87 714

Cuentas y documentos por pagar :	
Proveedores	-----
Impuesto sobre la renta por pagar	-----
Otras cuentas por pagar	1 765
<hr/>	
PASIVO CIRCULANTE	1 765
Capital social	75 879
Utilidad de ejercicios anteriores	-----
Utilidad del ejercicio	10 070
CAPITAL Y RESULTADOS	85 949
<hr/>	
PASIVO Y RESULTADOS TOTAL	87 714

ARRENDADORA TRANS-MEX,S.A.

ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

NOMBRE: CIA. INDUSTRIAL DE TELAS,S.A.

AÑO FISCAL TERMINADO: al 31 de diciembre de 1983.

ESTADO DE RESULTADOS.

INGRESOS

Ventas netas 33 530

COSTOS Y GASTOS

Costo de ventas 7 578

Gastos de venta y administración 5 811

UTILIDAD ANTES ISR y PTU 20 141

ISR 8 459

PTU 1 611

UTILIDAD NETA 10 070

RESUMEN DE ESTADO DE POSICION FINANCIERA.

Activo Circulante	8 414
Pasivo Circulante	1 765
Capital de trabajo	6 649
Análisis de solvencia	4.77%
Capital Contable	85 949
Pasivo total	1 765
Rotación de Cuentas por cobrar	12 días
Rotación de Inventarios	-----

Capital de trabajo = Activo Circulante - Pasivo Circulante

Solvencia	<u>Activo Circulante</u>	Cuentas por cobrar
	Pasivo Circulante	

Ventas anuales a crédito

Promoción de cuentas por cobrar

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.
SOLICITUD DE APROBACION
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ARRENDATARIO : Cía. Industrial de Telas, S.A.
EQUIPO : Máquina Protti automática 2
cabezas, modelo 20010
CONDICIONES DE LA OPERACION :
COSTO APROXIMADO : \$ 15'000,000.00
MONEDA : M.N.
PLAZO DEL CONTRATO : 36 meses
FORMA DE PAGO : mensual vencido
RENTA MENSUAL : \$ 985,474.00
OPCION DE COMPRA : 1% del valor original
RENDIMIENTO S/OPCION. : C.C.P. + 20 puntos
revisable semestralmente
EROGACION TOTAL : \$ 15'000,000.00
AVAL : personal.

ANTECEDENTES DE LA ARRENDATARIA.

La empresa se organizó el 17 de abril de 1979 en la ciudad de México, D.F., con un capital social de \$ 1'000,000.00 - y con el objetivo de producir telas pudiendo adquirir todos los bienes y derechos necesarios para lograr este objetivo.

Son accionistas de la Sociedad las siguientes personas:

NOMBRE	PARTICIPACION.
JOSE LUIS PARRA MORALES	400 (miles de pesos)
LUIS JAVIER MORENO DOMINGUEZ	400 (miles de pesos)
EDUARDO ROCHA ROSAS	50 (miles de pesos)
JENNY AVILA DIAZ	50 (miles de pesos)
JOHN WARNER	50 (miles de pesos)

La Administración de la Sociedad esta a cargo de un Administrador General que es el señor José Luis Parra Morales. En la cláusula décima de la escritura constitutiva, se indica que la Administración de la Sociedad estará a cargo - indistintamente de acuerdo con lo determinado por la Asamblea General de Accionistas, por un Administrador General o bien por un Consejo de Administración con amplias facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y

ANTECEDENTES DE ESTA OPERACION

Este arrendamiento forma parte de las diversas operaciones que se autorizarón para los clientes de Telecomunicación y Equipo, S.A. (T.E.S.A.), filial de Industrias Unidas, -- S.A., (I.U.S.A.), con la garantía de recompra, por parte de T.E.S.A, de los equipos cuyo arrendamiento se declara insoluto.

RESUMEN FINANCIERO.

La solicitante no tiene una posición financiera sólida que respalde el arrendamiento, pero aparte del apoyo de ----- T.E.S.A, el señor José Luis Parra Morales, reforzará a la arrendataria, persona que presenta balance al 31 de diciembre de 1983 con los siguientes valores en miles de pesos.

de riguroso dominio, así como para suscribir títulos de crédito.

Al hacer el nombramiento del señor José Luis Parra Morales, en la cláusula transitoria primera del acta constitutiva -- mencionada no se confirma que, en efecto, esta persona ésta debidamente facultada de acuerdo con lo que se estila en -- los medios operativos de las transacciones comerciales.

Al constituirse se buscó incrementar las actividades que, en forma personal, venia realizando el señor Parra.

ACTIVO CIRCULANTE		PASIVO CIRCULANTE	
Efectivo y valores de realizacion inmediata	246	Acreedores	<u>177</u>
Clientes	276	TOTAL PASIVO	177
Inventarios	<u>320</u>		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	842	CAPITAL Y RESULTADOS	
MOBILIARIO Y EQUIPO		Patrimonio	7 588
Edificios y terrenos	4 600	Utilidad	<u>1 007</u>
Equipo de Oficina	2 670	TOTAL CAPITAL Y RESULTADOS	8 595
Equipo de Transporte	<u>480</u>		
TOTAL MOBILIARIO Y EQUIPO	7 750		
Otros Activos	<u>180</u>	TOTAL PASIVO CAPITAL Y RESULTADOS.	8 772
TOTAL ACTIVO	8 772		
	=====		=====

Ingresos	2 146
Costos	658
Gastos	<u>481</u>
UTILIDAD ANTES DE ISR	1 007
	=====

Además, han hecho una evaluación de los beneficios del equipo a arrendar considerando que producirá un 100 % más de tela lo cual redituará un ingreso neto de \$ 6'700,000.00 calculando una producción de 50 000 m. de tela diarios.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Por el respaldo de esta operación por parte de Industrias Unidas, S.A. y de Telecomunicación y Equipos, S.A., y por la solvencia manifiesta el señor José Luis Parra, consideramos conveniente atender esta solicitud con las condiciones siguientes :

- A la firma del contrato se deberán presentar las escrituras de los inmuebles propiedad del señor José Luis Parra M.
- Industrias Unidas, S.A. y Telecomunicación de Equipos, S.A. deberán obligarse con relación a la recompra del equipo cu-

yo arrendamiento se considere insoluto, por el arrendatario, de acuerdo con las normas de cobranza por arrendadora Transmex, S.A.

- Deberán presentar primer testimonio de la escritura constitutiva de la arrendataria y proporcionar una copia completa para que se conserve en poder de la arrendadora.

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.P. de la Reforma 154 C.P. 06500 México, D.F. Tel.: 592-40-12CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.CONTRATO No. 1 - 85

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a 31 de Enero de 1985, ante mi, señor Rodolfo Trejo Garcia, Corredor Público número 13 del Distrito Federal, en ejercicio legal de mi profesión, comparecen por una parte el señor JOSE DE JESUS MARTINEZ en representación de ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A., al que en adelante se llamará por la "Arrendadora" y por la otra el (los) señor (es) ----- JOSE LUIS PARRA MORALES -----

en representación de COMPANIA INDUSTRIAL DE TELAS, S.A., a quien en adelante se llamará por la "Arrendataria" y dijeron que la "Arrendataria" esta interesada en que la "Arrendadora" adquiere el equipo listado en la Cláusula I a fin de que se lo de en arrendamiento conforme a los términos del presente contrato.

Asimismo, la "Arrendataria" sabe que la "Arrendadora" desea adquirir el equipo objeto de este Contrato con el exclusivo propósito de dárselo en arrendamiento a la "Arrendataria" sin que tenga ningun otro interés en dicho equipo, y dijeron

que teniendo concertada la celebración de un contrato de ---
arrendamiento financiero de EQUIPOS, lo vienen a dejar asen-
tado ante la fé del suscrito Corredor Público, al tenor de -
la siguiente cláusula:

I OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

La "Arrendadora" da en arrendamiento y la "Arrendataria" to-
ma en arrendamiento de conformidad a este contrato, el equipo
que se describe a continuación:

DESCRIPCION DEL EQUIPO

MAQUINA PROTTI AUTOMATICA

DE 2 CABEZAS

MODELO 20010

SERIE 4T-2

II TERMINO, RENTA, FORMA Y LUGAR DE PAGO.

a) El término del presente contrato de arrendamiento es de 36 meses forzoso para ambas partes, contando a partir de la fecha de su firma.

Si concluido el plazo señalado continúa la "Arrendataria" sin oposición de la "Arrendadora" en el goce y uso del equipo arrendado, se entenderá prorrogado el contrato por tiempo indefinido y cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante notificación escrita a la contraparte; la terminación surtirá efecto transcurridos SESENTA DIAS a partir de la fecha de la notificación. En caso de prórroga por término indeterminado, la renta se causará en forma proporcional a la establecida en el inciso siguiente, por un monto inferior al del plazo inicial del contrato.

b) La renta del equipo arrendado, será la suma de los abonos determinados para cada período de pago según se determine conforme a esta Cláusula.

Por período se entenderá para efectos de este contrato, un plazo de SEIS MESES, cada uno de los cuales se iniciará en las siguientes fechas.

31 ENERO 1985

31 ENERO 1987.

31 JULIO 1985

31 JULIO 1987.

31 ENERO 1986

31 JULIO 1986

Los abonos que deben cubrirse por cada período de pago, serán los montos que resulten de añadir 20 puntos a la tasa de interés a la que conceda créditos la Banca Nacional a sus clientes AAA en operaciones de préstamos directos a noventa días, determinada en día anterior a la fecha de inicio de cada período de pago.

Por lo anterior expuesto, la primera tasa de interés anual, tendrá una vigencia de seis meses. La tasa anual del primer año se entenderá la tasa que resulte del promedio de las cuatro primeras tasas trimestrales determinadas conforme a este contrato.

La "Arrendataria" ajustará sus depreciaciones a dicha tasa anual, una vez que la misma haya sido determinada y, provisionalmente, depreciará tomando como base cada una de las tasas trimestrales a medida que estas se vayan determinando.

En consecuencia, la renta global del equipo arrendado a la firma de este contrato, será por la cantidad de -----

\$ 35'477,064.00 (TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS
----- SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y CUATRO --
----- PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad podrá variar, aumentando o disminuyendo se
 gún sea mayor o menor la tasa de intéres para la "Arren-
 dadora", cantidad que será fijada en cada período de pa-
 go conforme a la mecánica establecida.

Queda asentado que la "Arrendataria", entregará a la ---
 "Arrendadora" a la firma de este contrato, un primer abo
 no por la cantidad de -----

\$ 985,474.00 (NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIE
----- TOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.---)

los subsecuentes abonos, serán por las cantidades que se
 determinen para cada período de pago conforme a la multi
 citada mecánica establecida en este inciso.

La cantidad de \$ 985,474.00, se determinó en este primer
 caso, sobre la base del primer abono de \$ 985,474.00, ---
 más las rentas mensuales fijadas para el primer período -
 de pago, o sea para los meses de ENERO a JULIO de 1985 --
 por seis mensualidades.

En caso de que por cualquier motivo no pudiera determi --
 narse la tasa de interés de la Banca Nacional antes men--
 cionada , se tomará como base la tasa de interés a que --

conceden préstamos en operaciones de préstamo directo a noventa días en la fecha mencionada, a sus mejores clientes, en un banco de primera clase, seleccionado por la propia "Arrendadora".

- c) La Arrendataria" cubrirá los abonos de la renta mensualmente conforme al mecanismo mencionado en el inciso b) anterior.

Las mensualidades son tan sólo plazo para el pago en los términos del artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal, y el monto de tales mensualidades deberá cubrirse el día ULTIMO, y los subsecuentes en el mismo día calendárico del mes siguiente, a menos de que no fuere día hábil, caso en el cual se hará en el día hábil siguiente, salvo que este cayeré en un mes calendárico distinto, caso en el cual, el pago se efectuará en el día hábil inmediata anterior.

- d) El pago de los abonos se efectuará en las oficinas de la "Arrendadora" y la "Arrendataria" recabará los recibos correspondientes.

- e) En caso de mora en el pago de cualquiera de los abonos mensuales, la "Arrendadora" cubrirá intereses moratorios a razón del 3% MENSUAL, y la "Arrendadora" podrá dar por vencido anticipadamente la totalidad de la renta o bien

rescindir el contrato independientemente de tales intereses moratorios, sin necesidad de juicio previo.

En caso de darse por vencido anticipadamente la totalidad de la renta, dicha renta será el monto más alto que resultará de multiplicar por 36 el promedio de las mensualidades determinadas y pagadas por la "Arrendataria" conforme al mecanismo indicado en el inciso b) hasta la fecha del vencimiento anticipado.

- f) La "Arrendataria" deberá suscribir un pagaré por la cantidad que resulte de multiplicar el número de mensualidades pendientes de transcurrir del término forzoso de este contrato de arrendamiento conforme al mecanismo del inciso b). En caso de variación en el monto de las mensualidades determinadas en cada período de pago, se modificará dicho pagaré ajustándolo a las nuevas rentas, intercambiándose por el anterior.

Dicho pagaré se entenderá a la vista conforme a lo que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y la "Arrendataria" extenderá la fecha de su presentación hasta un plazo no inferior a la última mensualidad de la renta y deberá estar avalado por las Socie--

dad y las personas físicas que tienen el carácter de obligado (s) solidario (s) conforme a la Cláusula XXI de este contrato.

III ENTREGA E INSTALACION.

La "Arrendataria" recibirá el equipo arrendado en los locales ubicados en Av. Centenario No. 20 Col. Iztacalco

La "Arrendataria" se obliga a mantener dichos locales disponibles para llevar a cabo la entrega y a proveerse de todos los elementos que fueren necesarios para la recepción del equipo arrendado.

La "Arrendataria" seleccionará directamente al Proveedor del equipo por lo que la "Arrendadora" no asumirá ninguna responsabilidad por el retardo de la entrega derivado de la falta de recepción del equipo, o del incumplimiento -- del Proveedor, transportista o cualquier otra persona que no sea empleada de la propia "Arrendadora".

Los gastos que ocasione la entrega, incluyendo embalaje, fletes, transportes, almacenamiento, así como cualquier derecho o impuesto en que se incurriere para hacer la -- entrega en los lugares convenidos, incluyendo el costo del equipo, serán por cuenta de la "Arrendadora" hasta por un monto máximo de -----

\$ 15'000,000.00 (QUINCE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

En el momento en que el proveedor realice la entrega --
del equipo, la "Arrendataria" se obliga a expedir el --
recibo del mismo, y a entregar a la "Arrendadora" una co
pia del citado recibo.

En caso de que la "Arrendataria" se negare a recibir el
equipo arrendado, la "Arrendadora" podrá dar por rescin
dido el contrato y exigir el pago de una pena convencio
nal por concepto de daños y perjuicios equivalente al -
monto total de la renta pactada.

La "Arrendataria" se obliga a instalar por su cuenta y
riesgo el equipo arrendado. Dicha instalación deberá -
llevarse a cabo adecuadamente y por personal debidamen
te capacitado para que el equipo no sufra daño alguno.

La "Arrendataria" se obliga a revisar cuidadosamente el
equipo arrendado y a confirmar adecuadamente a la -----
"Arrendadora" de cualquier irregularidad del mismo, con
respecto a las especificaciones de calidad, funciona---
miento, etc.

La "Arrendataria" liberará de cualquier responsabilidad
a la " Arrendadora " con respecto a la calidad, fun ---
cionamiento, vicios ocultos, defectos de diseño, condi-

ción o manufactura del equipo. Igualmente, la "Arrendataria", no tendrá derecho a disminución alguna de la renta por defectos de funcionamiento o por imposibilidad de uso del equipo que deriven directa o indirectamente de la inadecuada instalación, fallas de diseño, condiciones, manufactura, calidad o vicios ocultos del equipo, asumiendo dichos riesgos la "Arrendataria".

Cualquier incremento o mejora que beneficie al equipo, que se haga con autorización previa y expresa de la "Arrendadora", se considerará integrado al equipo y por lo mismo propiedad de la "Arrendadora".

La "Arrendataria" no podrá sub-arrendar o transferir ningún derecho u obligación derivado de este contrato.

IV. FORMA Y LUGAR DE USO.

La "Arrendataria" se obliga a utilizar el equipo arrendado para la finalidad específica de éste por personal debidamente calificado para ello, y siguiendo al efecto las especificaciones, instrucciones y precauciones que precise el equipo para su adecuado funcionamiento y buena conservación, a fin de evitar cualquier deterioro superior al normal, derivado del uso cuidadoso del equipo.

La "Arrendataria" se obliga a usar el equipo precisa---

mente en los locales establecidos en la Cláusula III y no podrá mudarlo sin la previa autorización dada por escrito de la "Arrendadora".

V. OPERACION.

La "Arrendataria" se obliga a operar adecuadamente el equipo, así como a proveerlo de todos los elementos que requiera para su buen funcionamiento, incluyendo los servicios de mantenimiento, cambios de piezas, reparaciones necesarias, así como, el suministro de energía adecuada.

La "Arrendataria" se obliga a operar el equipo con el debido cuidado y diligencia y a tomar todas las precauciones para evitar cualquier daño a terceros y a sacar en paz y a salvo de cualquier reclamación que se hiciera a la "Arrendadora" por daños causados durante la vigencia de este contrato, y a resarcirlo de cualquier gasto que incurriera con motivo de tales reclamaciones, incluyendo en su caso, el pago de honorarios a abogados de indemnizaciones o cualquier otro.

VI. SIGNO OBSTENSIBLE DE PROPIEDAD.

La "Arrendataria" se obliga a colocar en lugar visible en el equipo arrendado en forma permanente, una placa, calcomanía u otro signo claramente visible, indicando -

que dicho equipo es propiedad de la "Arrendadora" .

La "Arrendadora tendrá derecho a fijar dicho signo en caso de que la "Arrendataria" no lo fije o el fijado no fuere satisfactorio para la "Arrendadora".

VII. LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS.

La "Arrendataria" se obliga a obtener y mantener en vigor a su costa todas las licencias, permisos y registros necesarios para la operación del equipo arrendado, que se requiera conforme a las leyes o reglamentos aplicables, así como, a renovarlos en su caso.

La "Arrendadora" podrá obtener dichas licencias y renovaciones, así como, cubrir los derechos o cualquier otra cantidad que fuere necesaria para mantener en vigor tales licencias y registros, y la "Arrendataria" estará obligada a reembolsar a la "Arrendadora" al ser requerido por ésta, las sumas desembolsadas más los intereses a razón del 3% mensual, computado desde la fecha del desembolso por la "Arrendadora" a la de reembolso por la "Arrendataria".

VIII. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.

La "Arrendataria" se obliga a cubrir todos los impuestos, derechos y demás cargas fiscales, honorarios, etc. por la autorización del presente contrato o de cualquier otra naturaleza relacionados con la celebración -

de este contrato, y del uso u operación del equipo arrendado.

EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO o cualquier variación del mismo, que se cause por la percepción de la renta estipulada, será trasladado a la "Arrendataria", --- quien deberá cubrir a la "Arrendadora" los montos que -- resulten conforme al ARTICULO 25 DEL REGLAMENTO DE LA -- LEY AL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO y demás disposiciones legales que resulten aplicables.

IX. INSPECCION DEL EQUIPO.

La "Arrendadora" tendrá derecho a inspeccionar el equipo arrendado cuantas veces lo desee. La "Arrendataria" se obliga a permitir dichas inspecciones, y en su caso, a proveerla del equipo y elementos necesarios para verificar la adecuada instalación, operación y conservación del equipo.

X. GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE DEL EQUIPO.

La "Arrendadora" cede a la "Arrendataria" por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio a que tenga derecho por parte del vendedor del equipo que se da en arrendamiento, y autoriza a la "Arrendataria" -- para que obtenga el servicio de garantía que requiera el

equipo arrendado solicitándolo al vendedor del mismo. La "Arrendataria" podrá solicitar dicho servicio exclusivamente a la persona o empresa vendedora del equipo arrendado y no podrá solicitarlo a ninguna otra persona, a menos de que cuente con la autorización previa y por escrito de la "Arrendadora"

En caso de que dicha garantía o servicio no fueren --- gratuitos, el costo será a cargo de la "Arrendataria". Los gastos que ocasione la entrega, incluyendo embalaje, fletes, transportes, almacenamientos, así como, -- cualquier derecho o impuesto en que incurriere para -- hacer la entrega en los lugares convenidos, incluyendo el costo del equipo, serán por cuenta de la "Arrendadora" hasta por un monto máximo de -----
\$ 15'000,000.00 (QUINCE MILLONES DE PESOS 00/100 ----
-----M.N.),

En el momento en que la "Arrendadora" haga la entrega del equipo, la "Arrendataria" se obliga a expedir el - recibo del mismo. En caso de que la "Arrendataria" - se negare a recibir el equipo arrendado, la "Arrendado - ra" podrá dar por rescindido el contrato y exigir el - pago de una pena convencional por concepto de daños y perjuicios equivalente al monto total de la renta ---- pactada.

En caso de que no hubiere personas debidamente autorizadas para recibir el equipo en el momento en que se lleve a cabo la entrega, la "Arrendadora" podrá limitarse a dejarlo en los locales establecidos y a levantar el acta correspondiente ante dos testigos, corredor o notario, - teniéndose la entrega por realizada.

La "Arrendataria" se obliga a instalar por su cuenta y - riesgo el equipo arrendado. Dicha instalación deberá -- llevarse a cabo adecuadamente y por personal debidamente capacitado para que el equipo no sufra daño alguno.

La "Arrendadora" no tendrá responsabilidad alguna ni estará obligada a conceder ninguna disminución en la renta por defectos de funcionamiento que se deriven directa o indirectamente de una inadecuada instalación del equipo, como tampoco asumirá responsabilidad o garantía alguna - respecto al diseño, condición, manufactura o calidad del material del equipo entregado, quedando estos riesgos -- a cargo exclusivo de la "Arrendataria", asimismo, cualquier agregado o mejoría que beneficie el equipo, con -- autorización previa y expresa de la "Arrendadora", se -- considerará integrado al equipo propiedad de la "Arrendadora".

La "Arrendataria" no podrá sub-arrendar o transferir -- ningún derecho u obligación derivado de este contrato.

XI. PERDIDA O DAÑO.

- a) Serán a cargo de la "Arrendataria" todos los riesgos, - pérdidas, robos, destrucción o daño que sufriere o causare el equipo arrendado.
- b) En la póliza del seguro que se expida de conformidad -- a lo previsto en la cláusula anterior, deberá especificarse que las pérdidas cubiertas por el seguro serán --- ajustadas, cuando posible, por la "Arrendadora" y la -- "Arrendataria" conjuntamente, o en su defecto, por la - "Arrendadora" oyendo el parecer de las compañía aseguradora, y los pagos serán hechos a la "Arrendadora", o en su caso a su cesionario.
- c) La "Arrendataria" estará obligada a realizar en su costa toda reparación que fuere necesaria, en virtud de -- cualquier daño que sufriere el equipo.

En caso de que la "Arrendadora" o su cesionario hayan - sido indemnizados por el daño mencionado, como resultado del seguro sobre el equipo, la "Arrendadora" o su -- cesionario pagará a la "Arrendataria" el monto de la -- reparación hasta una cantidad no mayor a la indemniza--

ción cubierta a la "Arrendadora", tan pronto como la --
"Arrendataria" demuestre que el equipo ha quedado repa-
rado en la forma debida, siempre y cuando la "Arrendata-
ria" se encuentre al corriente en el cumplimiento de --
sus obligaciones.

- d) En caso de que la totalidad o parte del equipo se extra-
víe o destruya o dañe en forma irreparable, y la "Arren-
dadora" fuere indemnizada en forma tal que recibiere la
totalidad del valor del equipo destruído o extraviado,
este contrato de arrendamiento se dará por terminado --
con respecto a dicho equipo.
- e) En caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruí-
do o dañado de modo tal que sea imposible su reparación
y que por alguna razón o causa la "Arrendadora" no reci-
biera de la compañía de seguros o de tercera persona --
física o moral la indemnización correspondiente, la --
"Arrendataria" pagará a la "Arrendadora", a más tardar
dentro de los treinta días siguientes que ocurra dicha
pérdida, robo, destrucción o daño, una suma equivalente
al saldo insoluto de la renta total que se determine --
conforme a lo establecido en la cláusula II del inciso
b) de este contrato, y el importe de la operación indi-
cado en la cláusula XV, inciso a).

f) Si la "Arrendadora" es indemnizada conforme a alguna de las pólizas de seguro sobre el equipo, y tal indemnización alcanza solamente una cantidad inferior al saldo insoluto de la renta total estipulada en este contrato, en ese momento, la "Arrendataria" pagará a la "Arrendadora" la diferencia que resulte entre el monto de la indemnización y el saldo insoluto de la renta total estipulada en la cláusula II, inciso b) más el importe de la opción estipulada en la cláusula XV, inciso a), subsistiendo la obligación de la "Arrendataria" de pagar la renta del equipo y todas las obligaciones adquiridas en este contrato por lo que a dicho contrato se refiere, mientras el pago de la diferencia no sea cubierto.

XII. RESPONSABILIDAD.

La "Arrendataria" se obliga a dejar indemne, y a librar a la "Arrendadora" o cualquier concesionario de esta, y todas las responsabilidades, riesgos y gastos (incluyendo sin limitación los honorarios y gastos de abogados) causas procesales, litigios, reclamaciones, demandas y sentencias de cualquier naturaleza, provocadas por daño a personas o a sus propiedades causadas con o por la máquina y/o equipo a que se refiere este contra-

to, mientras dicha maquinaria y/o equipo arrendado se encuentre sujeta a los términos del mismo.

La indemnización y demás responsabilidades continuarán con toda su fuerza y efecto, independientemente a la terminación de este contrato.

XIII CONFLICTOS.

En el caso de existir algún conflicto obrero-patronal entre la "Arrendataria" y los trabajadores, queda entendido que la maquinaria y/o equipo, por ser propiedad de la "Arrendadora", no podrán ser embargados, ni ser objeto de invasión o garantía por parte de los trabajadores, por concepto de las prestaciones que les adeude la "Arrendadora" derivado del presente contrato.

XIV REPARACIONES Y REFACCIONES.

La "Arrendataria" deberá a sus expensas, realizar todas las reparaciones o instalar todas las refacciones en el equipo arrendado que son necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia mientras dure la vigencia del contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento.

Cualquier refacción que la "Arrendataria" instale en los equipos o cualquier substitución de repuestos que realice en los mismos, ya sea con o sin el consentimiento --

to de la "Arrendadora", por el hecho mismo de hacerlo, pasarán estos repuestos a ser propiedad de la "Arrendadora". La "Arrendataria" al hacer Cualquier reparación o substitución de repuestos del equipo, deberá usar solamente refacciones legítimas hechas por el fabricante de los equipos. La "Arrendataria" no podrá sin la previa autorización dada por escrito de la "Arrendadora", adaptar o instalar cualquier accesorio en el equipo si tal adaptación o instalación cambiare la función original que debe desempeñar dicho equipo, o el uso para el cual este normalmente destinado.

XV. OPCIONES.

A la terminación de este contrato, y previo aviso a la "Arrendadora" en los términos de esta cláusula, la "Arrendataria" podrá optar entre:

- a) Adquirir de la "Arrendadora" el equipo arrendado por la cantidad de -----
\$ 1% DEL COSTO TOTAL DEL EQUIPO.-----
- b) A que el contrato de arrendamiento sea prorrogado.
- c) A participar en el importe de la enajenación a un tercero del equipo arrendado.

El aviso de la "Arrendataria", en caso de que este inte

resada en alguna de las opciones, deberá hacerse por escrito con una anticipación mínima de un mes a la fecha de terminación del término forzoso de este contrato.

En caso de que no se recibiera dicho aviso, se entenderá que la "Arrendataria" no está interesada en ninguna de las opciones y el contrato se dará por terminado al vencimiento fijado en la Cláusula II y la "Arrendataria" -- estará obligada a hacer la entrega del equipo a la ---- "Arrendadora", en los términos de éste contrato.

En caso de que la "Arrendataria" opte por adquirir el -- equipo arrendado, el contrato de compra-venta se celebrará dentro de los tres días siguientes a la fecha de vencimiento del plazo del arrendamiento y el precio de venta del equipo será la cantidad fijada en el inciso a) de esta cláusula, que deberá ser pagada al contado, en el momento de la celebración del contrato de compra-venta. Los gastos derivados de dicho contrato, serán a cargo de la "Arrendataria" y el Impuesto al Valor Agregado será -- repercutido a la misma "Arrendataria".

En el caso de que la "Arrendataria" optare por participar en el importe de la enajenación del equipo arrendado su participación estará condicionada a que presente ----

a la "Arrendadora" un adquirente que este dispuesto a adquirir el equipo en un valor no inferior al valor en el mercado, mediante un contrato de compra-venta al contado, o bien, a que la "Arrendadora" haya recibido alguna oferta satisfactoria.

XVI. DEVOLUCION DEL EQUIPO.

Si la "Arrendataria" no ejercitare la opción a que se refiere la cláusula anterior, estará obligada en la fecha de terminación del plazo forzoso establecido en la cláusula II.

Los gastos que tal devolución ocasione, serán por cuenta y riesgo de la "Arrendataria" inclueyndo empaque y embalaje apropiados para el equipo, fletes y seguros suficientes a juicio de la "Arrendadora". El equipo deberá ser entregado a la "Arrendadora" en las oficinas de ésta, en la Ciudad de México, a menos que la "Arrendadora" señale un lugar distinto, con una anticipación de diez días a la fecha en que debe hacerse la entrega. Los riesgos del equipo serán a cargo de la "Arrendataria" hasta que este sea recibido por la "Arrendadora", a su entera satisfacción.

XVII. ESTADOS FINANCIEROS.

Durante la vida del contrato, la "Arrendataria" (y el o

los Avalistas o Gerentes cuando los haya) se compromete a facilitar a la "Arrendadora", estados financieros auditados (o certificados por el funcionario responsable de la "Arrendataria" como completos y correctos, cuando no se cuente con estados financieros auditados) a más tardar a los 120 días del cierre de su ejercicio fiscal y, además, cualquier otra información financiera que la "Arrendadora" juzgue conveniente solicitar, dentro de lo razonable, en cualquier momento.

XVIII CAUSAS Y RESCISION.

La "Arrendadora" queda facultada para rescindir el presente contrato de arrendamiento, en adición a otras causas que se mencionan dentro del propio contrato, en los siguientes casos:

- a) Por falta de pago puntual de UNA de las rentas estipuladas.
- b) Por destinarse el equipo arrendado a un uso distinto del que corresponde a su naturaleza.
- c) Si la "Arrendataria" no conserva con recursos propios la maquinaria y/o equipo arrendado en condiciones óptimas de trabajo.
- d) Si la "Arrendataria" no paga puntualmente las primas del seguro tomado a favor de la "Arrendadora"

- e) Si la "Arrendataria" no diera a la persona que al efecto designe la "Arrendadora" las facilidades necesarias para verificar el uso normal de la maquinaria y/o equipo ---- arrendado.
- f) Si la "Arrendataria" es declarada en quiebra o suspen--- sión de pagos.
- g) Si los bienes propiedad de la "Arrendataria" son objeto de embargo o de cualquier otro mandamiento judicial.
- h) Si la "Arrendataria" faltare al cumplimiento de cuales-- quiera de las obligaciones asumidas en el presente con-- trato.
- i) Si la rescisión operará ipso jure, por lo que no requeri rá declaración judicial.
- j) Si la "Arrendataria" no facilita a la "Arrendadora" la - información financiera que señala la cláusula XVII.

XIX CLAUSULA PENAL.

- a) Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obli gaciones derivadas de este contrato por parte de la ---- "Arrendataria", expresamente se pacta que la "Arrendado ra" podrá exigir la rescisión o el cumplimiento forzoso y en ambos casos el pago de daños y perjuicios.
Para el caso de que la "Arrendadora" opte por exigir ---

el cumplimiento forzoso, la "Arrendataria" perderá el beneficio de los plazos fijados en el inciso b), cláusula II, y deberá cubrir la totalidad del monto insoluto de la renta más una pena convencional por concepto de daños y perjuicios equivalente al 20 % del monto total de la renta establecida en dicho inciso b).

- b) Para el caso de rescisión, la "Arrendataria" estará obligada a devolver los bienes muebles cuya adquisición por parte de la "Arrendadora" se ha hecho la solicitud de la "Arrendataria" y para fines específicos de ésta, el monto que resultare superior entre: (i) la parte insoluta de la renta establecida en el inciso b) de la cláusula II, y, (ii) el 20% de la totalidad de la renta acordada.

XX. OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S).

JOSE LUIS PARRA MORALES.

LUIS JAVIER MORENO DOMINGUEZ

Se constituyen obligados solidarios de la "Arrendataria", frente y a favor de la "Arrendadora" y en consecuencia hace suya todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este contrato a cargo de la primera comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad a la segunda, -

en los términos de los artículos 1987, 1988, 1989 y demás relativos del Código Civil del Distrito Federal.

XXI TITULOS DE LAS CLAUSULAS.

Los títulos de las cláusulas que aparecen en este contrato, son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo y por lo tanto, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las mismas, por lo que en nada trascienden a dicho contenido.

XXII Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten, con renuncia expresa del fuero de cualquier domicilio que tengan o llegaren a tener, a la jurisdicción de las autoridades competentes del partido judicial de la Ciudad de México, Distrito Federal y a las leyes vigentes de dicha entidad, expresamente convienen las partes en que la "Arrendadora" podrá ejercitar las acciones que le competen derivadas de este contrato por medio de los procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el título 78, capítulo 2o., sección primera de dicho ordenamiento.

PERSONALIDAD Y GENERALES.

Yo, el suscrito Corredor Público, hago constar que habiéndome cerciorado de la identidad y personalidad de las partes contratantes, por los medios que tuve a mi --

alcance, los representantes legales de las mismas en su caso, se manifiestan bajo protesta de decir verdad, que sus nombramientos y poderes son suficientes legalmente para celebrar este acto, que los conservan con todo su valor y fuerza, por no haberles sido revocados ni limitados, que sus representadas están legalmente capacitadas para contratar y obligarse y que están al corriente en el pago de los impuestos sobre sueldos y utilidades. Por su personalidad y generales, los contratantes manifiestan ser:

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A., es una sociedad legalmente constituida el día 12 de septiembre de 1975, mediante escritura número 151,894, otorgada ante el Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario número 87 del Distrito Federal, asociado y en el protocolo del Notario número -- 10 Licenciado Francisco Lozano Noriega, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección de comercio, bajo el número 247 a fojas 239 del volumen 964, libro -- tercero.

el señor _____ acreditó su carácter como _____ de Arrendadora _____, en escritura número _____, volumen _____, de fecha _____ presentada ante el --

Licenciado _____ Notario número _____
 del Distrito Federal, asociado y en el protocolo del No-
 tario _____ cuya inscripción
 en el Registro Público de la Propiedad en la Sección de
 comercio de fecha _____ con el número _____
 a fojas _____, volúmen _____ del libro _____ y por -
 sus generales manifiesta ser _____

LA "ARRENDATARIA" -- COMPANIA INDUSTRIAL DE TELAS, S.A. --

es una sociedad legalmente constituida mediante escritu-
 ra número _____, de fecha _____, ante el
 Notario Público del Distrito Federal, número _____, se-
 ñor Licenciado _____, y esta
 inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Dis-
 trito Federal, Sección de comercio, bajo el número _____,
 a fojas _____, del volúmen _____, libro _____.

La representa el (los) señor (es) -----

-----JOSE LUIS PARRA MORALES-----,
 el cual adquirió (ieron) por escritura número _____,
 de fecha (s), del (los) Notario (s) Público (s) del Dis-
 trito Federal número (s) _____, señor (es) Licencia--
 do (s) _____

y está registrada bajo el número _____, a fojas _____;
 del volúmen _____, libro _____.

FACULTADES: _____

El (los) señor (es) _____

_____ ,
 bajo protesta de decir verdad, manifestó (aron) que la -
 Sociedad que representa (n), tiene plena capacidad y que
 su poder continúa en pleno vigor, y que en su (s) carac-
 ter (es) de _____

_____ ,
 tiene facultades expresas para la firma de este contrato
 y de los títulos de crédito provenientes del mismo y por
 lo tanto para representar y obligar a la compañía contra
 tante, y ser de nacionalidad _____ ,
 de _____ años de edad, de estado civil _____ ,
 de ocupación _____ , con domicilio

particular en la casa número _____

y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta.
 Leída que les fué a las partes el presente contrato y --
 explicado su valor y fuerza legal, lo ratifican y firman
 en presencia y unión del suscrito Corredor Público que
 dá fé.

México, D.F., a 31 de Enero 1985

LA "ARRENDADORA"
 ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.

LA "ARRENDATARIA"
 CIA. INDUSTRIAL DE TELAS,
 S.A.

JOSE DE JESUS MARTINEZ H.
 CONTRALOR

JOSE LUIS PARRA MORALES

OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S)

representada por:

EN LO PERSONAL:

CORREDOR PUBLICO.

CLIENTE: CIA. INDUSTRIAL DE TELAS, S.A.
 CONTRATO No.: 1-85

P A G A R E
 BUENO POR LA CANTIDAD DE \$ 35'477,064.00
 =====

Por el presente Gagaré me obligo a pagar incondicionalmente a ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A., en la ciudad de México, D.F., la cantidad de -----
 \$ 35'477,064.00 (TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SE-----
 -----TENTA Y SIETE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS -
 -----00/100 M.N.),
 en 36 abonos de -----
 \$ 985,474.00 (NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), consecutivos, venciendo el primero en fecha 28 de Febrero de 1985, y los subsecuentes, el día último de cada mes, hasta su último pago, el día 31 de Enero de 1987.

De modo expreso convengo en que por la falta de pago puntual de cualquiera de los abonos estipulados, se de por vencido el saldo pendiente de pago en esa fecha y se proceda la cobranza del mismo.

Desde que deje de pagarse uno de los abonos en la fecha de su vencimiento, la cantidad total insoluta de éste pagaré -- producirá intereses a razón del TRES % mensual, hasta la total solución del adeudo.

Como emisor de éste pagaré extendiendo el plazo de presentación del mismo para su cobro total el 30 de Marzo de 1987.

De conformidad con el párrafo final del artículo 79 de la -- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito este pagaré se entiende pagadero a la vista.

México, D.F., a 31 de Enero de 1985.

JOSE LUIS PARRA MORALES
OBLIGADO

(CUANDO SE REQUIERE FIRMA MANCO-
-----MUNADA)

FIRMA DE LA PERSONA AUTO-
-----RIZADA.

FIRMA

SUB-DIRECTOR
NOMBRE Y CARGO QUE OCUPA

CONTRALOR.
NOMBRE Y CARGO QUE OCUPA.

CALCULO DE LA RENTA A PAGAR.

RENTA TOTAL

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

RENTA MENSUAL

$$RM = \frac{M (i (1+i))^N}{(1+i)^N - 1}$$

DONDE : RT= RENTA TOTAL M= MONTO DE LA OPERACION
(COSTO EQUIPO)

RM= RENTA MENSUAL $i = \frac{C.P.P.+Z}{1200}$

C.P.P. = TASA PACTABLE (COSTO PORCENTUAL PROMEDIO).

Z= SOBRE TASA

N= NUMERO DE MENSUALIDADES PACTADAS.

SUSTITUYENDO:

M= 15'000.000.00

C.P.P. = 48%

Z = 20 puntos

N = 36

NOTA: Se estima el incremento en el C.P.P. un punto semestral, durante los dos primeros semestres, y el tiempo restante permanece constante.

DESARROLLO DE LA FORMULA

RENTA TOTAL

$$i = \frac{48+20}{1200} = 0.056666$$

$$RT = 15'000,000.00 = \left(\frac{0.056666 (1+0.056666)^{36}}{(0.056666)^{36} - 1} \right)^{36}$$

$$RT = 15'000,000.00 = \left(\frac{0.056666 (7.27375)}{6.27375} \right)^{36}$$

$$RT = 15'000,000.00 = \left(\frac{0.4121743}{6.27375} \right)^{36}$$

$$RT = 15'000,000.00 = (0.06569823)^{36}$$

$$RT = 15'000,000.00 (2.365136)$$

$$RT = 35'477,040.00$$

RENTA MENSUAL.

$$RM = 15'000,000.00 \left(\frac{0.056666 (1+0.056666)^{36}}{(1+0.056666)^{36} - 1} \right)$$

$$RM = 15'000,000.00 (0.06569823)$$

$$RM = 985,474.00$$

DETERMINACION DEL COSTO Y UTILIDAD.

U= MONTO (i)

$$U = 15'000,000.00 (0.056666)$$

COSTO = UTILIDAD - RENTA.

DETERMINACION DEL IVA.

Importe total	\$ 35'477,064.00
IVA 15%	<u>5'321,560.00</u>
Renta total	\$ 40'798,624.00
	=====

IVA TOTAL \$ 5'321,560.00 = 147 821.00 IVA MENSUAL.

MESES 36

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.

TABLA DE AMORTIZACION

CLIENTE : CIA. INDUSTRIAL DE TELAS, S.A.

CONTRATO : 1-85 PERIODO 36 MESES

MONEDA : M.N. COSTO : 15'000,000.00 31 ENERO 85

RENTA MENSUAL S/IVA

MES	No.	COSTO POR APLICAR	COSTO	UTILIDAD	RENTA
	0	15'000,000			
	1	14'864,516	135,484	849,990	985,474
	2	14'721,356	143,161	842,313	985,474
	3	14'570,082	151,274	834,200	985,474
	4	14'410,237	159,845	825,628	985,474
	5	14'241,334	168,903	816,571	985,474
	6	14'062,860	178,475	806,999	985,474
	7	13'874,272	188,588	796,886	985,474
	8	13'674,998	199,274	786,200	985,474
	9	13'464,432	210,567	774,907	985,474
	10	13'241,934	222,498	762,975	985,474
	11	13'006,828	239,107	750,367	985,474
	12	12'758,399	248,429	737,045	985,474
	13	12'495,893	262,507	722,967	985,474

MES	No.	COSTO POR APLICAR	COSTO	UTILIDAD	RENTA
	14	12'218,512	277,382	708,092	985,474
	15	11'925,413	293,100	692,374	985,474
	16	11'615,705	309,709	675,765	985,474
	17	11'288,447	327,258	658,216	985,474
	18	10'942,644	345,803	639,671	985,474
	19	10'577,246	365,391	620,075	985,474
	20	10'191,143	386,104	599,370	985,474
	21	9'783,161	407,983	577,491	985,474
	22	9'352,060	431,101	554,375	985,474
	23	8'896,530	455,530	529,944	985,474
	24	8'415,187	481,343	504,131	985,474
	25	7'906,569	508,619	476,855	985,474
	26	7'369,129	537,440	448,034	985,474
	27	6'801,234	567,895	417,579	985,474
	28	6'201,160	600,075	385,399	985,474
	29	5'567,081	634,079	351,395	985,474
	30	4'897,072	670,009	315,465	985,474
	31	4'189,096	707,977	277,497	985,474
	32	3'441,001	748,095	237,379	985,474
	33	2'650,516	790,486	194,988	985,474

MES	No.	COSTO POR APLICAR	COSTO	UTILIDAD	RENTA
	34	1'815,236	835,280	150,194	985,474
	35	932,625	882,612	102,862	985,474
	36	-----0-----	932,625	52,849	985,474

Hoja Maestra Control de Contratos.

NOMBRE: CIA. INDUSTRIAL DE TELAS, S.A.

Datos Generales.

Elaborado el 31-1-85		FORMA DE PAGO.	
Sustituye al del		Mensual adelantado <input type="checkbox"/>	Mensual vencido <input checked="" type="checkbox"/> Otro: _____
En vigor a partir del 31-1-85		Trimestralmente <input type="checkbox"/>	Revisable Semestralmente <input checked="" type="checkbox"/> Otro: _____
Número de ajuste a la fecha 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10. Otro _____		Incremento <input type="checkbox"/>	Disminución <input type="checkbox"/> : _____
Moneda Pactada US/CY <input type="checkbox"/> MN. <input checked="" type="checkbox"/>		COSTO DE DINERO	
M.N. <input checked="" type="checkbox"/> Fecha _____		Se elabora table de Amortizaciones Si <input checked="" type="checkbox"/> No. <input type="checkbox"/>	
Libor <input type="checkbox"/>		Desgloce: 48+20=70	
		Rendimiento _____	Factor _____
			0.5666
OBSERVACIONES.		Factor IVA Ajustes _____	

Costo total del Equipo		15'000,000.00	
Una renta (inicial) s/IVA de	985,474.00		
IVA	147,821.00		
Renta inicial c/IVA	1'133,295.00		
No.			
56	Rentas s/IVA de	985,474.00	
	IVA	147,821.00	
	Rentas c/IVA	1'133,295.00	
	Rentas x Ganar	35'477,064.00	
	IVA	5'321,556.00	
Cuentas x Cobrar	40'798,624.00		
TOTALES.			
RENTAS X GANAR	35'477,064.00		
IVA	5'321,556.00		
CUENTAS X COBRAR	40'798,624.00		
METODOS X REALIZAR	20'477,064.00		
VALOR RESIDUAL	15,000.00		
VALOR DEL PAGARE	35'477,064.00		
PERIODO	36		

ARRENDADORA TRANS-MEX, S.A.

APLICACION CONTABLE.

Datos para la formulación del registro contable de la operación de arrendamiento (según cálculos anteriores).

- EQUIPO CON VALOR DE	\$ 15'000,000.00	
- PLAZO DE TRES AÑOS	(36 meses)	
- RENTA TOTAL	\$ 35'477,064.00	(RENTA POR -- GANAR)
- IVA TOTAL	\$ 5'321,556.00	(IMPUESTOS -- CONTRACTUALES)
- VALOR RESIDUAL	\$ 15,000.00	
- RENTA TOTAL + IVA	\$ 40'798,624.00	(RENTA POR -- COBRAR).
- RENTA MENSUAL	\$ 985,474.00	
IVA	\$ <u>147,821.00</u>	
	\$ 1'133,295.00	

Una vez firmado el contrato de arrendamiento financiero y tomando como base los datos de la hoja maestra se procede a la aplicación contable.

SUPUESTOS

- 1) Se adquirio equipo por \$ 15'000,000.00, 50% a crédito --
comercial y 50% en efectivo.

----- 1 -----

EQUIPO EN ARRENDAMIENTO	\$15'000,000.00	
IVA POR ACREDITAR	2'250,000.00	
PROVEEDORES EQUIPO EN - ARRENDAMIENTO.		\$ 8'625,000.00
BANCOS		8'625,000.00

- 2) Registro del contrato de arrendamiento por la renta por -
cobrar.

----- 2 -----

RENTAS POR COBRAR	40'798,624.00	
IMPUESTOS CONTRACTUALES		5'321,550.00
RENTAS POR GANAR		35'477,064.00

Por el valor residual del equipo

----- 3 -----

VALOR RESIDUAL DEL EQUIPO 15,000.00

UTILIDAD POR REALIZAR POR

VALORES 15,000.00

Transcurre el primer mes devengandose este según tabla de amortización.

----- a -----

RENTA POR GANAR 985,474.00

INGRESOS COBRADOS EN ARRENDAMIENTO.

985,474.00

----- b -----

COSTO DEVENGADO EN ARRENDAMIENTO.

135,484.00

EQUIPO EN ARRENDAMIENTO.

135,484.00

----- c -----

IMPUESTOS CONTRACTUA-

LES. 147,821.00

IVA POR PAGAR 147,821.00

4) Por el pago de la primera renta.

----- 4 -----

BANCOS 1'133,295.00

RENTAS POR COBRAR

CLIENTES 1'133,295.00

EQUIPO EN ARRENDAMIENTO		IVA POR ACREDITAR		PROVEEDORES EQUIPO A:	
(1) 15'000,000.00	135,484.00 (b)	(1) 2'250,000.00			8'625,000.00 (1)
BANCOS		RENTA POR GANAR		IMPUESTOS CONTRACTUALES	
(2) 1'133,295.00	3'725,000.00 (1)	(a) 985,474.00	35'477,064.00 (2)	(c) 147,821.00	5'321,556.00 (2)
RENTAS POR COBRAR		VALOR RESIDUAL		UTILIDAD POR REALIZAR POR VALOR RESIDUAL	
(2) 40'798,624.00	1'133,295.00 (4)	(3) 15,000.00			15,000.00 (3)
INGRESOS COBRADOS EN ARRENDAMIENTO		COSTO DEVENGADO EQUIPO		IVA POR PAGAR	
	985,474.00 (a)	(b) 135,484.00			147,821.00 (c)

Efectuando un corte a la fecha de terminación de las operaciones anteriores, tendríamos el siguiente resultado.

INGRESOS

Ingresos cobrados en arrendamiento \$ 985,474.00

COSTOS Y GASTOS

Costo devengado equipo en arrendamiento 135,484.00

UTILIDAD ANTES IMPUESTOS \$ 849,990.00

DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR.

El hecho de firmarse un contrato de arrendamiento financiero ha suscitado polemica entre los arrendatarios. En cuanto a su contabilización y su presentación en los estados financieros. El tratamiento contable que se ha adaptado a este tipo de contratos ha sido muy variado dependiendo principalmente del criterio de quien implante el registro el cual varia principalmente en las siguientes formas:

- Presentarlo en cuentas de balance.
- Presentarlo en cuentas de orden.
- No llevarlo dentro de la contabilidad.

Debido a la importancia que reviste un contrato de este tipo creemos que es conveniente presentarlo en cuentas de balance ya que este contrato trae consigo derechos y obligaciones.

Para definir el correcto tratamiento contable de los arrendamientos es necesario considerar ciertos principios de contabilidad de I.M.C.P. entre los cuales destacan:

Principios de Revelación Suficiente.

"La información contable presentada en los estados financieros debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la entidad"

La falta de presentación de los estados financieros de las obligaciones contraídas por el arrendamiento financiero, propicia la presentación de una situación financiera errónea, ya que se están ocultando eventos de enorme importancia.

Principios de Realización.

"La contabilidad cuantifica en términos monetarios las operaciones que realiza una entidad con otros participantes en la actividad económica y ciertos eventos económicos que le afectan".

Las operaciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica se consideran por ella realizados.

- Cuando ha realizado transacciones con otros entes económicos.
- Cuando han tenido lugar transformaciones internas que modifican la estructura de recursos o de sus fuentes.
- Cuando han ocurrido eventos económicos externos a la entidad o derivados de las operaciones de éste y cuyo efecto puede cuantificarse razonablemente en términos monetarios.

El arrendatario al efectuar con el arrendador el contrato de arrendamiento, entra en relación con otros entes económicos, relación que cae dentro de una de las premisas del principio antes señalado.

Principio de Período Contable.

"La necesidad de conocer resultados de operación y situación financiera de una entidad, que tiene una existencia continua obliga a dividir su vida en períodos convencionales. Las -- operaciones y eventos así como sus efectos derivados, susceptibles de ser cuantificados, se identifican con el período -- en que ocurren, por tanto, cualquier información contable -- debe indicar claramente el período a que se refiere.

En términos generales, los costos y gastos deben identificarse con el ingreso que originan, independientemente de la fecha en que se paguen".

Puesto que un contrato de arrendamiento financiero generalmente es por un término de 5 años, éste período afecta a la entidad durante varios ejercicios, lo cual debe mostrarse -- correctamente dentro de la información que se presenta para evitar confusiones e inducir a errores a los usuarios de éste.

Principio de Dualidad Económica.

Esta dualidad se constituye de:

- 1) Los recursos de los que dispone la entidad para la realización de sus fines y,

2) Las fuentes de dichos recursos que a su vez, son la especificación de los derechos que sobre los mismos existen - considerados en conjunto.

La doble dimensión de la representación contable de la entidad es fundamental para una adecuada comprensión de su estructura y relación con otras entidades.

El hecho de que los sistemas modernos de registro aparenten eliminar la necesidad aritmética de mantener la igualdad de cargos y abonos, no afecta el aspecto dual del ente económico, considerado en conjunto.

Es decir, debemos registrar que contamos con los recursos -- para la realización de nuestros fines (bien arrendado) y -- registrar asimismo la fuente de ese recurso (crédito concedido por el arrendador).

De lo anterior, podemos concluir que; los contratos de arrendamiento financiero deben registrarse contablemente en "Cuentas de Balance", porque se efectúa una transacción económica, se adquieren derechos y obligaciones, y deben manifestarse - en los estados financieros para reflejar la correcta situación financiera del arrendamiento durante el ó los períodos que abarque el contrato.

APLICACION CONTABLE DEL ARRENDATARIO

Datos

- IMPORTE RENTA TOTAL	\$ 35'477,064.00
- RENTA MENSUAL	985,474.00
- TERMINO FORZOSO	3 años (36 meses)
- COSTO CON INTERES	68%

Aplicación contable según artículo 48 de la Ley del I.S.R.
de 1985.

Registro del contrato

----- 1 -----

COSTO POR DEVENGAR EQUIPO EN ARRENDAMIENTO 38 %	13'481,248.00	
DERECHO SOBRE EQUIPO EN - ARRENDAMIENTO	21'995,816.00	
DOCUMENTOS POR PAGAR POR EQUIPO EN ARRENDAMIENTO		\$ 35'477,064.00

Registro de la primera renta

----- 2 -----

DOCUMENTOS POR PAGAR POR ARRENDAMIENTO	985,474.00	
IVA POR ACREDITAR	147,821.00	
BANCOS		1'133,295.00

Devengando el costo mensual.

13'481,248.00 ÷ 36

----- 3 -----

COSTO EQUIPO EN ARRENDAMIENTO \$ 374,479.00

COSTO POR DEVENGAR EQUIPO EN ARRENDAMIENTO \$ 374,479.00

Depreciación del equipo arrendado según artículo 49. del la Ley del I.S.R. de 1985.

Cálculo

TOTAL DE PAGOS \$ 35'477,064.00

menos:

APLICACION ART. 48 13'481,248.00

IMPORTE POR DEPRECIAR. \$ 21'995,816.00

21'995,816.00 ÷ 3 AÑOS = 7'331,939.00 ÷ 12 MESES = 610,995.00

----- 4 -----

GASTOS DE FABRICACION
 DEPRECIACION ACUMULADA
 EQUIPO EN ARRENDAMIENTO \$ 610,995.00

DEPRECIACION ACUMULADA-
 EQUIPO EN ARRENDAMIENTO \$ 610,995.00

CIA. INDUSTRIAL DE TELAS, S.A.

INGRESOS

Ventas netas \$ 30'000.000.00

COSTOS Y GASTOS

Costo de equipo arren-
 dado. 4'493,749.00

Gastos de fabricación
 (depreciación acumula-
 da.) 7'331,939.00

UTILIDAD ANTES IMPUESTOS \$ 18'174,312.00

MARCO LEGAL ACTUAL DE LAS OPERACIONES
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La legislación tributaria relativa a este tipo de financiamiento está enmarcada dentro del texto del Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario Oficial del 19 de Enero de 1967 y las Reformas correspondientes contenidas en la exposición de motivos de la iniciativa de la Ley que establece Reformas, Adiciona y Deroga diversas Disposiciones Fiscales para 1981.

Las Reformas propuestas al Código Fiscal de la Federación obedecen principalmente al objetivo de adecuar algunas de esas disposiciones en relación con la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, aprovechando al mismo tiempo para incorporar al citado Código, conceptos que son de aplicación general -- para todos los demás ordenamientos fiscales de carácter federal.

De esta manera se propone, entre otros aspectos, la regulación del arrendamiento financiero, que anteriormente se contemplaba en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, nos define con claridad el concepto del contrato de arrendamiento -- financiero, el cual ya fué mencionado con anterioridad.

En relación a la Ley del Impuesto sobre la Renta (Ley actual para 1985) y su reglamento (publicado el 4 de Octubre de 1977 y Reformas hasta el 24 de Mayo de 1980), las operaciones de arrendamiento estan contenidas en los siguientes artículos.:

Artículo 16 (L.I.S.R.), que regula el régimen opcional para ventas a plazos y para arrendamiento financiero.

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del C.F.F. 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 por enajenaciones a plazo o cuando los de en pago a los socios con motivo de liquidación o reducción de capital, deberá considerar como ingreso acumulable en el ejercicio en que esto suceda, la cantidad pendiente de cobro.

El contribuyente que desee cambiar su opción deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales. Tratándose del

segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando me nos cinco años desde el último cambio, para que este se pue da efectuar con la simple presentación de un aviso; cuando se quiera realizar antes de que transcurran los cinco años se deberá cumplir con los requisitos y condiciones que esta blece el reglamento de esta ley.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación de bienes a plazo, cuando el arrendador o enajenante, según el caso, recuperen el bien deberán acumular como ingreso, las cantidades recibidas del arrendatario o comprador, deduciendo las que le hubiera devuelto conforme al contrato respectivo, así como las que ya hubiera acumulado con anterioridad, excluido el costo que les correspondió.

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

Artículo 30 (L.I.S.R.), que especifica el costo de enajenaciones a plazos y de arrendamiento financiero.

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazos o celebren contratos de arrendamiento financiero y que opten por acumular como ingreso del ejercicio, los pagos efectivamente cobrados durante el mismo, respecto de las mercancías que se enajenen a plazos o que se den en arrendamiento financiero, calcularán el costo, conforme a lo siguiente:

- I. Al término del ejercicio fiscal calcularán el por ciento que representa el costo de los bienes enajenados a plazos o sujetos a contratos de arrendamiento financiero, durante el mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total de dichas enajenaciones.
- II. Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio provenientes de enajenaciones a plazos o de contratos de arrendamiento financiero, celebrados en dicho ejercicio y en los anteriores, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la enajenación o el contrato de arrendamiento financiero.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el --

por ciento a que se refiere la fracción I de este artículo a los pagos que efectivamente hubieran cobrado, por concepto de enajenación a plazos o por contrato de arrendamiento financiero, efectuados en dicho ejercicio.

III. En caso de que no obtuviera la cantidad total de los pagos ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando transcurra el plazo de prescripción o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro, las cantidades que resulten de aplicar al saldo del deudor el porcentaje a que se refiere la fracción I de este artículo, correspondiente al ejercicio en que se hubiera realizado la enajenación que les dio origen.

En caso de incumplimiento de contratos de bienes enajenados a plazos cuando el enajenante recupera el bien, lo incluirá nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentado el valor de las mejoras, en su caso.

Artículo 10 (R.I.S.R.), que señala las disposiciones de ingresos por enajenación a plazos o por contratos de arrendamiento financiero.

En el caso de que los contribuyentes realicen enajenaciones a plazo o que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero deberán sujetarse a lo siguiente:

- I.- Calcularán la proporción que represente el costo de los bienes enajenados a plazo o de los que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, respecto del precio total de dichos bienes o del monto de la contraprestación, según se trate.
- II. Considerarán como ingresos del ejercicio las cantidades que efectivamente hubieran obtenido durante el mismo, provenientes de las enajenaciones a plazo o de los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en ese ejercicio y en los anteriores.
- III. Deducirán de dichos ingresos el costo que proporcionalmente les corresponda conforme a la fracción I de este artículo.
- IV. En caso de que no se obtuviera el pago del total del precio o del monto de la contraprestación ni la recuperación del bien, se podrá deducir, la parte del costo aún no deducida cuando prescriba la acción de cobro o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica para obtener el pago.

Artículo 30 (R.C.F.F.), se refiere a los registros para enajenaciones a plazo y arrendamiento financiero.

Los contribuyentes que efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades o celebran contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas deberán de llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden.

Artículo 48 (L.I.S.R.), señala la mecánica a seguir para determinar el costo de adquisición del equipo en arrendamiento. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad -- que resulte de aplicarle el total de los pagos convenidos -- para el término forzoso inicial del contrato el porcentaje -- que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda, según el número de años de plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable el primer año de plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año (No se presenta el cuadro).

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.

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este artículo, para determinar el porcentaje aplicable, se considerará la tasa de interés más próxima de interés pactado. Si este último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta.

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.

Artículo 49 (L.J.S.R.), establece la mecánica para el cálculo de la depreciación de bienes provenientes de arrendamiento financiero.

El saldo que se obtenga después de restar el total de pagos

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

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

Artículo 50 (L.I.S.R.), menciona las reglas aplicables a las opciones establecidas en los contratos de arrendamiento fi - hanciero.

Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para deducción de las inver - siones relacionadas con dichos contratos se observará lo si - guiente.

I.- Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto - del contrato mediante el pago de una cantidad determina - da, 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 porcentaje 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.

Artículo 49 (R.I.S.R.), se refiere al monto original de la inversión en autos y motocicletas adquiridas mediante contratos de arrendamiento.

Tratándose de automóviles o 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, sólo podrá deducirse conforme a lo establecido por la fracción II del artículo 46, del mismo ordenamiento.

Las operaciones de arrendamiento financiero para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento están incluidas dentro del Capítulo II (de la Enajenación).

Artículo 12 (L.I.V.A.), se refiere a la base gravable por enajenación de bienes (arrendamiento financiero).

Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor del precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquiriente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo.

Cuando el precio pactado sea cierto y determinable con posterioridad, el impuesto se pagará hasta que pueda ser determinado; si únicamente parte del precio es determinable con posterioridad, sólo el impuesto correspondiente a dicha parte se diferirá. Los intereses moratorios y penas convencionales, darán lugar al pago del impuesto en el mes en que se paguen. En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el por ciento que señale la Ley del Impuesto -- sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse, en

los términos que señale el reglamento de esta Ley.

Tratándose de pagos anticipados que reciba el enajenante, antes de enviar o entregar materialmente el bien y siempre que el envío o la entrega se realice cuando hayan transcurrido -- más de tres meses desde el primer anticipo, el impuesto se -- cubrirá en el momento en que se efectue cada pago anticipado y sobre el monto del mismo; al enviarse o entregarse el bien, se pagará la diferencia de impuesto que resulte por el total de la operación.

Las cantidades entregadas al enajenante, incluyendo los depósitos se entenderán pagos anticipados.

La posibilidad de diferimiento del impuesto se debe entender como opcional y de hecho puede existir la posibilidad que de acuerdo con las necesidades del mercado, una Arrendadora Financiera esté trabajando con contratos en los cuales se difiera el IVA y asimismo con contratos en que tal impuesto se repercuta y liquide 100% con base en la fecha de celebración del contrato mismo.

La disposición del artículo 12 está relacionada con ordenamientos de la Ley del I.S.R. y asimismo con disposiciones reglamentarias del IVA, específicamente del :

Artículo 25 (R.I.V.A.), señala el diferimiento del IVA en --
arrendamiento financiero.

Para los efectos del artículo 12 de la Ley, en las enajena--
ciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Fede--
ración, el impuesto correspondiente al precio pactado exclu--
yendo intereses, se podrá diferir conforme sean efectivamen--
te recibidos los pagos; el impuesto que corresponda a los --
intereses se podrá diferir el mes en que éstos sean exigi---
bles.

Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el
impuesto que corresponda conforme sean exigibles los abonos.
Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que pa--
ra efectos del Impuesto Sobre la Renta el contribuyente opte
por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente
le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artícu--
lo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1) EL ARRENDAMIENTO CONSERVA EL CAPITAL DE TRABAJO.

En los casos en que el equipo se pague en efectivo o sea necesario abonar un fuerte anticipo, se distraen fondos que podrían destinarse hacia áreas más productivas para la empresa. La empresa genera sus utilidades y más altos rendimientos del financiamiento de sus operaciones.

2) FINANCIAMIENTO COMPLETO.

El arrendamiento ofrece 100 % de financiamiento, ya que no se piden saldos compensativos los cuales llegan a --- aumentar el costo del dinero hasta en un 1 % o más.

3) FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO.

El arrendamiento puede ofrecer, sobre todo en sus operaciones sindicadas plazos generalmente más largos que --- otros tipos de financiamiento.

4) LA INFLACION AUMENTA EL COSTO DE REEMPLAZO.

Al subir el precio del equipo, el costo del reemplazo --

aumenta también, por lo cual la compañía tiene menos recursos para adquirir el equipo.

5) MANTIENE LA CAPACIDAD DE CREDITO.

El financiamiento de equipo por arrendamiento conserva la capacidad de crédito de la empresa por ser una fuente de financiamiento adicional, las líneas de crédito de la empresa podrán disponerse en su totalidad para necesidades a corto plazo.

6) FLEXIBILIDAD.

El arrendamiento es un instrumento excepcionalmente versátil. Puede adecuarse a las necesidades de la empresa de muchas maneras:

- Período de gracia; diferimiento y pagos parciales.
- El flujo de rentas puede ser lineal, creciente o decreciente.

7) COSTOS NO FINANCIABLES.

Es posible incluir en el arrendamiento costos que no son cubiertos si se usa, otra forma de financiamiento, como ;

fletes, derechos de importación, gastos aduanales, gastos de instalación, etc., así dichos costos se amortizarán -- durante el período del contrato sin distraer recursos inicialmente.

8) FACILITA LA MODERNIZACION DEL EQUIPO.

La propiedad del equipo tiende a retardar la modernización. Cuando el equipo se capitaliza es difícil reemplazarlo aún cuando sea tecnológicamente obsoleto y se encuentre deteriorado. La razón es que la empresa trata de evitar el cargar en libros y prefiere seguir depreciando el equipo. Este procedimiento puede hacer que la empresa pierda su -- ventaja competitiva o que se erosionen utilidades debido a los altos costos de mantenimiento.

9) RELATIVO AL FISCO.

En cuanto a los impuestos, el fisco le permite al arrendatario hacer deducibles los pagos anuales efectuados, con -- el proposito de poder determinar el monto de las utilidades sujetas a impuesto por el período de arrendamiento con -- venido. También le es permitido deducir la depreciación -- del bien, así como las mejoras que le efectúe.

Las cantidades deducibles por estos conceptos, suelen ser mayores en los primeros años que lo que sería posible si el bien se hubiese adquirido en propiedad.

10) CONTROL DE PRESUPUESTOS.

Aquellas compañías que operan con un control rígido en sus presupuestos de gastos, encuentran que es más fácil esta tarea de existir costos fijos mensuales para sus equipos incluso es más fácil delegar la elaboración de estos presupuestos a los supervisores dándoles por consiguiente una mayor responsabilidad.

11) BENEFICIOS DE LA OPCION AL FINALIZAR EL CONTRATO.

Al término del contrato de arrendamiento existe la posibilidad de comprar el bien arrendado, el cual si se encuentra en buenas condiciones de trabajo tiene la opción de comprarse por un precio simbólico con lo que la inversión en activo fijo no sería tan elevada, y permitiría seguir utilizando la maquinaria a un costo mucho menor.

Por otro lado existe la posibilidad de seguir gozando el

bien por rentas mucho menores y que por ser gastos son -
deducibles fiscalmente, lo que permitiría el uso del ---
bien con la consecuente disminución de costos.

Con una opción más, se tiene la posibilidad de vender el
bien a una tercera persona de lo que, por lo establecido
en el contrato, se tendría una utilidad en la venta.

DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1) MAYOR COSTO

El costo del arrendamiento financiero es mayor porque - además de cubrir el costo del bien, tiene que pagar los intereses derivados de la operación y además el porcentaje que va a representar la utilidad de la arrendadora, los cuales no se pagarían si la compra del bien fuese - al contado.

2) OBLIGACION POR TIEMPO DETERMINADO.

El arrendatario se compromete con el arrendador a pagarle por un período determinado una cierta renta.

3) OBSOLESCENCIA.

El arrendatario está en la posibilidad de exigir o adquirir bienes con una tecnología más avanzada, si es que la planeación del arrendamiento fue errónea y por lo tanto estará en desigualdad con sus competidores hasta la terminación del contrato, cosa que no sucedería si el bien es de la empresa, ya que lo puede vender y comprar el --

bien que necesita.

4) BAJAS UTILIDADES.

Cuando la empresa obtiene pérdidas o utilidades muy bajas, este medio de financiamiento es inadecuado, pues incrementa la pérdida o reduce más las utilidades.

5) NO CANCELABLE.

No tanto porque no se pueda cancelar, sino por el alto costo de la cancelación que se paga.

6) NO SE DA SOLVENCIA FINANCIERA.

Las instituciones de crédito, proveedores, etc., miden la solvencia de la empresa por medio de sus estados financieros para la realización de determinadas operaciones y el hecho de que ciertos activos arrendados no aparezcan en dichos estados, podría traer problemas para la contratación de créditos.

7) LIMITATIVO.

En algunos tipos de bienes la arrendadora pone condicio-

ciones en cuanto tiempo y uso de trabajo en que se pueda utilizar el bien.

8) CUANDO ES MAQUINARIA.

Tratándose de maquinaria puede ser obsoleta cuando vuelva a su poder y no ser vendible por la misma situación, con ello tendra inversiones que no produzcan.

9) LA RECUPERACION DEL COSTO.

Las desventajas de este negocio radican principalmente en su elevado riesgo, actualmente los contratos de alquiler se cierran por plazos mínimos obligatorios.

10) RIESGOS POR DEFECTOS TECNICOS QUE PUEDAN APARECER EN LAS UNIDADES.

El factor que se usa para aplicar los gastos de mantenimiento, es un factor calculado globalmente, es decir, basandose en datos promedio.

11) RIESGOS POR VARIACION CAMBIARIA.

En la elaboración de contratos en moneda extranjera (dólares) se incurre en un mayor riesgo, debido a la incertidumbre que existe en la variación cambiaria.

CONCLUSIONES.

Después de haber observado los aspectos que consideramos de mayor importancia dentro del arrendamiento financiero, para efectos de la utilización de esta fuente de financiamiento, determinamos las siguientes conclusiones.:

- 1).- Los requisitos necesarios para la obtención de un crédito en arrendamiento financiero son proporcionados -- directamente por la organización que lo solicita, lo cual agiliza la realización de dicho crédito.
- 2).- El tratamiento contable para el arrendamiento, depende generalmente del criterio del contador, ó políticas establecidas por la empresa, lo cual permite dar una presentación deseada a la información financiera de la -- compañía, así como en la presentación de las ventajas fiscales a las que esta sujeto el arrendamiento financiero.
- 3).- El arrendamiento financiero opera satisfactoriamente y rinde el mayor beneficio posible al usuario, por lo -- que cabe hacer mención que este tipo de financiamiento facilita la sobrevivencia de las empresas al proporcionarles capital de trabajo y una mayor liquidez. También se justifica el alto interés pagado por esta, siendo necesario que para la obtención de dicho crédito se

presentasen los siguientes atributos.:

Que el equipo obtenido sea necesario para la operatividad de la empresa.

Que el plazo estipulado en el contrato sea el adecuado para poder aprovechar la adquisición de los bienes a valor actual, debido a la inflación que estamos viviendo.

Determinar una renta real que la empresa sea capaz de solventar con sus recursos propios .

BIBLIOGRAFIA

- PEQUERO LAROUSSE ILUSTRADO

1984

Ramón Garcia Pelayo Y Gross

Editorial Norguez.

- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

1985

- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1985.

TESIS.

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Juan Manuel Mendoza Ponce

UNAM 1978

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO RECURSO DE CAPITAL DE LAS
EMPRESAS EN MEXICO.

Laura Fierro Fabela

UAG 1980

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Abel Martínez Cortez

UNAM 1976

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO
Rosa S. Benavides Badillo
UNAM 1980

APUNTES.

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO
C.P. MANUEL NORIEGA
1980
- ARRENDAMIENTO FINANCIERO
VICTOR MANUEL CORONA LIRA
1976
- EJEMPLO CONTABLE DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
MANCERA HERMANOS.
1978