

872708

1  
209

# INSTITUTO CULTURAL DON VASCO

ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION Y CONTADURIA  
CON ESTUDIO INCORPORADO A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

INFORME DEL SEMINARIO DE INVESTIGACION

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A

MA. DE LA LUZ MENDOZA GUERRERO

1985



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

INDICEPAGINA

INTRODUCCION			I
CAPITULO	I	EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	1
	1.1	Antecedentes	
CAPITULO	II	CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS CARACTERISTICAS	6
	2.1	Concepto de Arrendamiento	6
	2.2	Tipos principales de Arrendamiento	7
		2.2.1 Arrendamientos Operativos	7
		2.2.2 Arrendamiento Financiero	8
	2.3	El Arrendamiento como fuente de financiamiento	9
	2.4	El Arrendamiento Financiero como importante descubrimiento en los tiempos modernos	9
	2.5	El Arrendamiento Financiero no proporciona servicios de mantenimiento	10
	2.6	El Arrendamiento Financiero es equivalente a un préstamo	11
	2.7	El Arrendamiento Financiero concebido como un contrato	12
	2.8	El Arrendamiento Financiero considerado como un servicio	14
	2.9	Forma de pago del Arrendamiento Financiero	14
	2.10	Ventajas del Arrendamiento Financiero	14
	2.11	Desventajas del Arrendamiento Financiero	20
	2.12	Modalidades del Arrendamiento Financiero	21
		Conclusión	23

CAPITULO	III	MARGO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINAN-	
		CIERO	24
	3.1	Materia Gravable	24
		3.1.1 Objeto gravable de los diferentes impuestos que gravan las operaciones de Arrendamiento Financiero	24
		3.1.2 Tratamiento especial del Arrendamiento Financiero como Enajenación a Plazo o Ventas en Abonos	27
		3.1.3 Bases gravables para efectos del - Impuesto Sobre la Renta de las Sociedades Mercantiles dedicadas al Arrendamiento Financiero	28
		3.1.4 Sujetos afectos al pago de impuestos por ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero	31
		3.1.5 Base gravable y cuota señalada por los impuestos que afectan el Contrato de Arrendamiento Financiero Base	32
		3.1.6 Tratamiento Fiscal del Contrato de Arrendamiento Financiero desde el punto de vista del Arrendatario conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta	33
		3.1.7 Deducción de las inversiones en - Arrendamiento Financiero	34
		3.1.8 Reglas aplicables a las operaciones establecidas en los Contratos de - Arrendamiento Financiero	35
CAPITULO	IV	MARGO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMI-	
		ENTO FINANCIERO	37
	4.1	Contrato	37
	4.2	Contrato de Arrendamiento	37

4.2.1	Definicion	37
4.2.2	Caracterizacion	38
4.2.3	Arrendamiento Civil, Mercantil y - Administrativo	38
4.2.4	Elementos esenciales. El objeto	39
4.2.5	Elementos de validez. Capacidad	39
4.2.6	Capacidad para recibir en Arrendamiento	40
4.2.7	Modalidades más comunes del Contrato de Arrendamiento Financiero	40
4.3	Código Civil	44
4.3.1	De los Derechos y Obligaciones -- del Arrendador	44
4.3.2	De los Derechos y Obligaciones - del Arrendatario	46
4.3.3	Causas por las que puede terminar el Arrendamiento	47
4.3.4	Causas por las que el Arrendador - puede exigir la rescisión del Contrato de Arrendamiento	47
CAPITULO V	ASPECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	49
5.1	Registro Contable del Arrendamiento	49
5.2	Registro Contable de los Arrendatarios	50
5.3	Contabilización de los Contratos de Arrendamiento Financiero en la Contabilidad - del Arrendador	56
	Ejemplo de un Contrato de Arrendamiento	60
	Situación Actual del Arrendamiento Financiero	70
BIBLIOGRAFIA		71

## INTRODUCCION.-

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

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

El presente estudio sobre el Contrato de Arrendamiento Financiero como herramienta de financiamiento de las empresas está encaminado, entre otros motivos, a darles a los gerentes financieros de las empresas, a los estudiosos del tema o a cualquier otra persona interesada en el mismo, un pie de partida para el análisis y aprovechamiento adecuado de dicha fuente de financiamiento, utilizando las ventajas fiscales y financieras que representa y evitando, en la medida posible, las desventajas de la operación.

El estudio que se representa en páginas posteriores, es un estudio sencillo sobre el tema, en el que se consideran las situaciones favorables y desfavorables relevantes del Contrato de Arrendamiento Financiero en México. Asimismo, considero que este trabajo, no es único ni exhaustivo, es, simplemente, una obra que profundiza en las ventajas y desventajas, tanto fiscales como financieras de tan importante fuente de financiamiento, así como el análisis de su aplicabilidad en nuestro particular medio económico." (1)

## CAPITULO I

### EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 1.1 "Antecedentes"

La práctica del arrendamiento de equipos, tiene una historia como de 100 años, iniciándose primeramente dentro de los Estados Unidos, en donde se encuentran empresas como la "Bell Telephone", la cual empezó a arrendar equipos a clientes, durante los años de 1870. Otras de las primeras compañías que arrendaron equipos, son la Remington Rand (ahora Sperry Rand Corporation) y la compañía Pullman. Posteriormente apareció la International Business Machines, más conocida como I.B.M., la cual tiene en el arrendamiento de computadoras electrónicas, una de sus principales fuentes de ingresos." (2)

"Para el año de 1950, comenzaron a aparecer las compañías de arrendamientos financieros, entre las que se encuentran la Slide Machinery y la United States Leasing Corporation, que es quizá una de las que más auge ha alcanzado en este ramo, ya que es propietaria de tornos, perforadoras y otros equipos suficientes para abastecer algunos cientos de fábricas. En 1961, compró más de 22 millones de dólares en maquinaria y equipo, y cobró tarifas de arrendamiento equivalentes a la cantidad de 8.3 millones de dólares sobre esta inversión." (3)

"En total en Estados Unidos, para 1951 había 10 millones de dólares en equipos arrendados, cifra que se elevaba a 500 millones en 1966, y de acuerdo con proyecciones estimadas para 1975, esta cantidad llegaría a 100 millones de dólares." (4)

"En México, las compañías arrendadoras aparecieron en el año de 1961, con la empresa Interamericana de Arrendamientos, S.A., que fué la primera que operó en este ramo en nuestro país, la cual, en 1962, tenía arrendados, aproximadamente equipos con valor de 3.5 millones de pesos, y en 1966, el total de equipos arrendados tenía un valor de 65 millones de pesos." (5)

"Posteriormente, aparecieron otras compañías que practicaron el arrendamiento financiero, tales como "Arrendadora - Mexicana, S.A., Arrendamiento de Maquinaria y Equipo, S.A., de C.V. y Autos Morelos, S.A.", esta última, dedicándose únicamente al arrendamiento de automoviles." (6)

"En realidad, en nuestro país los objetos del arrendamiento financiero, pueden ser básicamente cualquier bien mueble, pues las características de este contrato permiten efectuar operaciones en cualquier monto y cantidad." (7)

"Ahora bien, ¿Que entendemos por arrendamiento financiero? El arrendamiento debe considerarse como equivalente al financiamiento del pasivo. Se incurren en obligaciones fijas hacia un acreedor -el arrendador- y deben cumplirse estas obligaciones o perderse los servicios del activo arrendado. En esencia, hemos obtenido a crédito un activo que no es dinero en efectivo. Debe hacerse énfasis en la naturaleza fija de nuestra obligación en un contrato de arrendamiento. Los pagos periódicos de renta no pueden evadirse, así como no pueden pasarse por alto los pagos equivalentes en intereses, o la creación de reservas para el pago de una emisión de bonos." (8)

"La adquisición de los servicios de activo mediante arreglos de arrendamiento, se ha incrementado rápidamente en años recientes. Consideremos, en primer término, las formas de arrendamiento que han contribuido a este crecimiento espectacular y a las razones que pueden hacernos favorable la adopción de esta forma de financiamiento." (9)

Actualmente, casi cualquier cosa puede ser arrendada. En Estados Unidos por ejemplo, una gran compañía arrendataria in forma que ha rentado "50,000 barriles de metal para cerveza, 3 remolcadores de \$100,000.00, una prensa de extrusión de aluminio de \$300,000.00 y 50 jaboneras para hoteles con valor aproximado de \$5.00 cada una".



"Los arreglos de arrendamiento son con frecuencia, impulsados por los productores que tienen capacidad excesiva, pero cuyos clientes están cortos de dinero. Esta es evidentemente la razón por la cual la General Electric, Co., recientemente arregló con la National Equipment Leasing Corp., ofrecer sus locomotoras de patio con base en un arrendamiento. En la parte final de 1958, la American Airlines rentó de los productores, 441 motores a reacción con un costo del orden de 67 millones de pesos. Dos años después, la Northeast Airlines, rentó 6 aviones a reacción Convair 880 del productor. El arrendamiento por siete años, cubre no solamente los aviones, sino también las partes de repuesto y proporciona opciones de renovación ó compra." (10)

"Los acuerdos de arrendamiento son también comunes en el financiamiento de inmuebles. Como ilustración puede mencionarse el Hotel Hilton de 800 habitaciones, en Pittsburgh. El terreno sobre el cual se encuentra el hotel, pertenece a la Equitable Life Insurance Society y ha sido rentado al Hilton por 32 años, con tres opciones de renovación de 15 años cada una. Un desarrollo más reciente ha sido el crecimiento de las financieras-constructoras. Una de estas firmas, Hass & Hayne, compra el terreno deseado por el arrendador, construye un edificio de acuerdo con las especificaciones del cliente, y da un contrato de arrendamiento por diez años, con dos opciones de renovación por cinco años. Aparentemente una gran parte del éxito de la firma depende de un crecimiento íntimo de las posibles fuentes de fondos para financiar los acuerdos." (11)

"El periodo durante el cual se rentan equipo o edificios está relacionado con la vida útil del activo y con las necesidades del arrendatario. Normalmente cuando se trata de equipo el término varía entre 75% y 80% de su vida económica. Una obsolescencia rápida puede acortar considerablemente el término del arrendamiento. Por ejemplo, las cajas registradoras pueden durar por diez ó más años, sin embargo, Boothe Leasing, Co., -

normalmente redacta los contratos de arrendamiento de este -- equipo, con tiendas de comestibles, solamente por siete años, porque estas tiendas son notables por su deseo de remodelar -- alrededor de cada siete años. En forma similar, el equipo -- electrónico para pruebas, es con frecuencia arrendado por períodos alrededor de tres años, por su alta rapidez de obsolencia." (12)

"Por el contrario, el arrendamiento de terrenos y edificios normalmente se acuerda por periodos mucho más largos. El período, con frecuencia, varía entre 20 y 25 años, con opciones de renovación para extender el período de arrendamiento -- 30 ó 40 años adicionales. " (13)

"Es posible arrendar un automóvil o un camión por solo -- unos días, si los servicios son necesarios solamente durante este período. Los productores pueden retener maquinaria solamente durante el término de sus contratos militares. El espacio y el equipo de oficinas puede rentarse solamente durante el término de una venta especial o de una campaña política. -- Normalmente, el costo relativo del arrendamiento por períodos cortos es mayor que si el activo fuese por una mayor proporción de su vida económica. Cuando regresamos la propiedad al arrendador, éste corre el riesgo de tener una gran parte de -- su inversión atada al equipo usado, que no puede ser vendible o rentable a otros a cambio de un ingreso que rinda utilidades." (14)

"Algunas veces el arrendador compra equipo de uso general haciéndolo disponible mediante arrendamientos. Esta solución es característica de las compañías que rentan automóviles y -- camiones. Si planeamos rentar una maquinaria y equipo, con ma yor probabilidad elegiremos las unidades deseadas y entonces, solicitaremos que el arrendador compre el equipo y nos lo rente. En forma similar, podemos hacer que el arrendador construya un edificio de acuerdo con nuestras especificaciones. Alternativamente nosotros podríamos venderle activos que poseemos, y rentárselos a su vez." (15)

"Si nos enfrentamos con una necesidad de efectivo, podemos vender una parte de nuestro equipo a una compañía como la "Interamericana de Arrendamientos" y rentar a continuación el mismo equipo de esta compañía. Por ejemplo, una compañía requiere ampliar sus instalaciones en la planta, vende \$500,000 de sus máquinas herramientas a la compañía "Arrendamiento de Maquinaria y Equipo", rentándolas a su vez por un período de 60 meses a un costo de \$10,417.00 por mes. Mediante este procedimiento, la compañía ha convertido activo fijo en efectivo para hacer frente a sus problemas de liquidez. Esto se denomina un acuerdo de compra-venta y arrendamiento posterior y se emplea usualmente para adquirir los servicios de terrenos y edificios." (16)

CAPITULO I

- (\*)
- (2) Tésis
- (3) IDEM
- (4) IDEM
- (5) IDEM
- (6) IDEM
- (7) IDEM
- (8) IDEM
- (9) IDEM
- (10) IDEM
- (11) IDEM
- (12) IDEM
- (13) IDEM
- (14) IDEM
- (15) IDEM
- (16) IDEM

CAPITULO II  
CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS  
CARACTERISTICAS

2.1 Concepto de Arrendamiento:

De acuerdo con lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal, hay arrendamiento cuando las dos partes - contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para - las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

La renta o precio del arrendatario puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, - con tal que sea cierta y determinada.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley - prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si - tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

"El arrendamiento implica la obtención del uso de activos fijos específicos tales como terrenos y equipo, sin - recibir realmente la propiedad sobre ellos. El arrendatario recibe los servicios del activo que le arrienda el arrendador, que es el propietario de los activos. A cambio del - uso de los activos el arrendatario cubre al arrendador un - pago periódico fijo, que normalmente se hace por adelantado por cada período de arrendamiento. El pago del arrendamiento se trata como gasto deducible de impuestos por parte del arrendatario, y el recibo se trata como ingresos por parte del arrendador. " (16)

La mejor forma de entender los usos del arrendamiento como fuente de financiamiento son, comparando el arrendamiento con la compra de un activo específico. Para que -- una empresa pueda obtener el servicio de un activo específico tiene dos alternativas: Comprar el activo o tomarlo -- en arrendamiento. (Tanto el activo que compra como la deuda a largo plazo). Para poder comprar el activo la empresa necesita desembolsar una suma global o convenir un tipo de plan de compra por cuotas, que en el fondo es incurrir en una obligación a largo plazo. Tanto el activo que se compra como la deuda a largo plazo correspondiente aparecen en el balance general de la empresa. El arrendamiento es una -- fuente de financiamiento ya que pone a la empresa en condiciones de recibir el uso de un activo fijo sin incurrir -- directamente en ninguna obligación por pasivo fijo.

## 2.2 Tipos principales de Arrendamientos

### 2.2.1 Arrendamientos Operativos

"El arrendamiento operativo es un contrato por medio del cual el arrendatario conviene en hacer pagos periódicos al arrendador durante cinco años o menos por los servicios de un activo. Generalmente tales arrendamientos son cancelable a opción del arrendatario a quien se le puede exigir que pague una sanción predeterminada por la cancelación.

Los arrendamientos operativos se utilizan generalmente para arrendar elementos tales como accesorios de computador, equipo pesado, automóviles y cajas registradoras. -- Los activos que se arriendan bajo un arrendamiento operativo generalmente tienen una vida útil mayor que el término del arrendamiento. Normalmente se volverían menos eficientes y tecnológicamente obsoletos si se arrendaran por un -- período superior de años.

"Los sistemas de computador son los principales ejemplos de activos cuya eficiencia relativa se espera que disminuya con los avances tecnológicos; en consecuencia el arrendamiento operativo es el convenio de arrendamiento que se utiliza usualmente para computadores." (17)

### 2.2.2. Arrendamiento Financiero

"Es un arrendamiento a más largo plazo que el arrendamiento operativo. Los arrendamientos financieros no son cancelables y en consecuencia obligan al arrendatario a hacer pagos periódicos por el uso de un activo durante un período determinado de antemano. Aún si el arrendatario no requiere el servicio del activo en arrendamiento está obligado contractualmente a hacer los pagos durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Casi siempre los arrendamientos financieros se utilizan para arrendar terrenos, edificios y grandes unidades de equipo fijo. El pago del arrendamiento se convierte en un gasto fijo deducible de impuestos que se debe pagar en fechas determinadas de antemano durante un período definido. El incumplimiento en los pagos contractuales puede significar la quiebra para el arrendatario." (18)

"Otra característica distintiva del arrendamiento financiero es que los pagos totales durante el período de arrendamiento son mayor que el costo de los activos en arrendamiento para el arrendador. En consecuencia el período de arrendamiento generalmente se coordina con la vida productiva del activo. Si se espera que el valor de desecho del activo sea insignificante, el arrendador debe recibir más del precio de compra del activo para obtener su rendimiento requerido sobre la suma que haya invertido en el activo en arrendamiento." (19)

### 2.3 El Arrendamiento como fuente de financiamiento

"El arrendamiento se considera como una fuente de financiamiento que suministra el arrendador al arrendatario. El arrendatario recibe el servicio de un cierto activo fijo durante un período específico, y a cambio del uso de este activo el arrendatario se compromete a hacer un pago periódico fijo. Es la obligación financiera fija del arrendatario para con el arrendador lo que nos obliga a considerar un arrendamiento financiero como una forma de financiamiento. La única manera diferente en que un arrendatario podría obtener los servicios de un activo dado sería por medio de una compra directa de éste, y la compra directa del activo requeriría financiamiento. Una vez más, se requerirían pagos fijos, muy probablemente periódicos. El arrendatario podría tener fondos suficientes para comprar directamente el activo sin pedir préstamo, pero los fondos utilizados no serían libres ya que hay un costo de oportunidad relacionado con la utilización de efectivo. Es la obligación de pago fijo por un período determinado que nos obliga a considerar el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento a largo plazo." (20)

### 2.4 El Arrendamiento Financiero como importante descubrimiento en los tiempos modernos

"Uno de los más interesantes descubrimientos para la adquisición de equipo durante las dos décadas pasadas ha sido la utilización de contratos de arrendamiento financiero. Una empresa tiene la opción de adquirir los servicios de planta o equipo mediante el uso de fondos solicitados en préstamo o bien un arrendamiento financiero, sobre la base de algunas ventajas estimadas. Cabe hacer notar que el arrendamiento financiero difiere en gran medida del arrendamiento operante estándar. En el primer caso el arrendatario se compromete a la obligación, legal irrevocable de hacer una serie de pagos al arrendador mediante un contrato a plazo prolongado - típicamente la vida produc-



tiva del activo- a cambio de la posesión y el empleo de un activo productivo. Por la naturaleza de una obligación contractual, el arrendatario realiza en efecto una compra con un financiamiento 100% proporcionado por el proveedor de equipo. En el arrendamiento operante, el arrendatario tiene derecho al empleo del activo mediante el pago de una renta durante un plazo corto o intermedio estipulado en un contrato, que pueda anularse con una relativamente breve notificación." (21)

"Sobre la base del análisis previo podemos exponer lo siguiente:

a) El arrendador tiene el título de propiedad del activo arrendado pero otorga los valores económicos del activo al arrendatario, tal y como si éste último participara en un acuerdo de compra.

b) El plazo del contrato de arrendamiento financiero coincide generalmente con la vida económica del activo arrendado.

c) El pago total del arrendador incluye rendimiento sobre la inversión, y por lo tanto excede al precio de compra del activo.

d) Los términos y obligaciones del arrendamiento financiero se establece en un contrato, que incluye los siguientes puntos: 1) el período contractual durante el cual el contrato es irrevocable; 2) el monto y la periodicidad de los plazos de pago del arrendador; 3) la posible opción de renovación o compra al final del período original del contrato; 4) arreglos y acuerdos para mantenimiento, seguros y otros gastos." (22)

## 2.6 El Arrendamiento Financiero no proporciona Servicios de Mantenimiento

"El arrendamiento financiero es aquél que no propor

ciona servicios de mantenimiento, no es cancelable y amortiza totalmente el costo del activo arrendado durante el período básico del contrato de arrendamiento. El convenio común comprende de los siguientes pasos:

a) La empresa que usará el equipo escoge las piezas que desea y negocia el precio y las condiciones de entrega con el fabricante o distribuidor.

b) A continuación, se conviene con un banco o con una compañía especializada en arrendamiento en adquirir el equipo del fabricante o distribuidor y ejecutar simultáneamente un convenio para arrendar el equipo a la institución financiera. Las condiciones estipulan la amortización total del costo en el que incurre la institución financiera, más una tasa de rendimiento adecuada sobre el saldo sin amortizar. Generalmente, al arrendatario se le ofrece una opción para renovar el arrendamiento con una renta reducida a la expiración del arrendamiento básico, pero no tiene derecho a cancelarlo sin antes pagar completamente a la institución financiera.

Los arrendamientos financieros son casi iguales que los convenios de venta y rearrendamiento. La única diferencia es que el equipo es nuevo y el arrendador lo adquiere de un fabricante o distribuidor, en vez de obtenerlo del usuario-arrendatario. El contrato de venta y rearrendamiento puede considerarse entonces como un tipo especial de arrendamiento financiero." (23)

## 2.6 El Arrendamiento Financiero es equivalente a un Préstamo

"Un arrendamiento financiero es equivalente a la obtención de un préstamo; conseguimos prestados activos financieros en lugar de obtener dinero prestado. Puesto que los pagos por rentas representan una obligación fija, debemos estar seguros tanto de nuestra capacidad para satisfacer estos desembolsos, como de poder amortizar el principal de una emisión de obligaciones y sus intereses respectivos.

En ciertos casos específicos, un arrendamiento puede evitar las restricciones, tan dañinas que contienen algunos contratos de emisión de obligaciones. A veces nos proporcionarán medio de financiamiento interino, o bien, nos podrán liberar de la gravosa carga del mantenimiento o de los riesgos de obsolescencia. En ocasiones, un arrendamiento constituye la única manera para conseguir los servicios de un activo." (24)

"Al tener nosotros la alternativa entre arrendar un bien o adquirir la propiedad, deberemos comparar el costo actual de poseer la propiedad valor presente de los años en impuestos derivados del gasto por la depreciación considerando como deducible, en contraste con el costo actual del arrendamiento (valor presente de los pagos por rentas, después de considerar el efecto fiscal)." (25)

Arrendar suele ser más costoso que adquirir la propiedad. Si arrendamos, obtendremos el beneficio fiscal de poder "depreciar" el terreno, pero tendremos que sacrificar la posesión del título de propiedad del terreno y su posible alza de valor.

Temporalmente es muy probable que el arrendamiento nos proporcione mayor capacidad para obtener crédito en el futuro que si contraemos una deuda por igual monto.

## 2.7 El Arrendamiento Financiero concebido como un Contrato

El contrato de arrendamiento financiero es un contrato sui-générís, que puede agrupar dentro de los conocidos - como innominados, puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos contratos regulados por la legislación civil: el de arrendamiento y el de compra-venta.

En el se obliga una de las partes, a entregar una cosa, mueble o inmueble, -aún cuando en nuestro país esta segunda modalidad no se practica -, durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte, a cambio de un precio simbólico esta-

blecido en el propio contrato, o bien, a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor. O en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la porción más significativa. La otra parte, se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas, las cuales se documentan con títulos de crédito a favor de la arrendadora, y, en el caso de ejercer su opción de compra, el precio previamente pactado, que es como antes se dijo simbólico, o sea, menor al de mercado." (25)

"En nuestro país los objetivos del arrendamiento financiero pueden ser prácticamente cualquier bien mueble, - pues las características de este contrato permiten efectuar operaciones en cualquier monto y cantidad." (26)

"El tiempo de vigencia de los contratos de arrendamiento financiero, está condicionado a la clase del bien arrendado y la vida probable del mismo. El plazo de duración de dicho contrato, fluctúa entre los dos y los veinte años. Se puede pactar por uno o más períodos y regularmente en el primer período las ventas son muy altas." (27)

"Otro de los aspectos importantes en la operación de arrendamiento financiero, es el que se refiere al mantenimiento y conservación del bien arrendado. En la mayoría de los casos es determinado por la clase del mismo bien, el tiempo del contrato, etc. Generalmente todos los gastos que se derivan de la conservación y mantenimiento de los bienes arrendados, corren a cargo del arrendatario." (28)

"La cláusula relativa a la opción de compra, es quizá el atractivo principal de este medio de financiamiento, - pues gracias a esta característica, el arrendatario con el transcurso del tiempo, se hará de un activo y gozará de las ventajas que brinda el arrendamiento común." (29)

"Regularmente el valor que se pacta en la opción de compra, varía entre el 5 y el 10 por ciento del valor original del bien objeto del contrato." (30)

"En algunos casos, la opción de compra se acuerda en favor de un tercero, distribuyéndose el producto de la venta entre arrendador y arrendatario, siendo el monto más importante para el segundo." (31)

## 2.8 El Arrendamiento Financiero considerado como un Servicio

"El arrendamiento financiero es un servicio que permite a cualquier empresa utilizar maquinaria, equipo o vehículos de fabricación nacional o extranjera, sin que tenga que desembolsar el costo total de los mismos, obligándose únicamente a cubrir rentas periódicas por el uso de tales bienes durante un plazo previamente convenido.

Su propósito es coadyuvar en forma básica el desarrollo de la industria y del comercio." (32)

## 2.9 Forma de Pago del Arrendamiento Financiero.

### Su similitud con las ventas en abonos

"La forma en que comunmente se acuerda pagar el importe del contrato de arrendamiento, es por medio de títulos de crédito en favor del arrendador y con vencimientos que coinciden con los plazos periódicos de las rentas.

La similitud de arrendamiento financiero con la venta en abonos es muy grande, asimismo, se puede confundir con crédito, en que la garantía es el bien objeto del mismo; sin embargo, jurídicamente la propiedad del bien corresponde al arrendador, hasta el momento en que se realiza la opción de compra." (33)

## 2.10 VENTAJAS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### A.- Ventajas para el cliente o Arrendatario

#### Mejor aprovechamiento de efectivo

"El arrendamiento financiero permite una liberación mayor de efectivo, ya que los desembolsos por pagos de renta son iguales en todos los períodos, contrario a los cré-

ditos convencionales, donde por efecto de los intereses, al inicio de la operación, los desembolsos son mayores. Por ejemplo, si solicitamos un préstamo directo, los bancos -- acostumbraban cobrar una comisión, que por lo menos equivale al 1% sobre el monto del crédito. La institución cobra los intereses por anticipado y en ciertas épocas se ha exigido una recíprocidad del 25% en cuentas de cheques. Con estas -- políticas crediticias, la persona que solicita el crédito -- dispone de un remanente neto mucho menor del valor nominal del préstamo, lo que encarece el costo de dinero recibido. Cada peso recibido en préstamo nos costaría 3 o 4 pesos, -- dependiendo esto de la tasa de interés aplicada y del plazo para amortizar la deuda." (34)

#### Elimina el riesgo cambiario

Debido a que el crédito en nuestro país es escaso y -- caro, muchas empresas antes del control de cambios y de la nacionalización de la banca, acudieron al financiamiento -- del exterior, principalmente en dólares de los Estados Unidos, pagando tasas de interés mucho más bajas que las aplicadas en México. Estos créditos no sólo fueron utilizados -- para adquirir bienes de capital, sino también para financiar activos circulantes, sobre todo inventarios.

Los cambios tan bruscos en la paridad del peso frente al dólar, puso en grave riesgo la falta de liquidez y de estabilidad económica de las empresas, amén de la escasez de las divisas que durante varios meses impidió el pago oportuno de deudas al extranjero.

Debido a la crisis financiera por la que atraviesa el -- país, al riesgo cambiario y a la devaluación de nuestra moneda es preferible el financiamiento en moneda nacional que en moneda extranjera -- en el supuesto de que se pudiera escoger entre esas dos alternativas.

"Conserva el Capital de Trabajo

La empresa, cuando utiliza sus propios recursos para - comprar maquinaria y equipo, deja de aprovechar ese dinero disponible en su negocio, perdiendo la oportunidad de computar utilidades futuras mediante la inversión en Activos Circulantes de mayor productividad." (35)

"Desembolsos iniciales menores

El arrendamiento incluye el valor de adquisición del bien, asimismo, derechos y fletes en el caso de equipos de importación." (36)

"Reciprocidad de Saldos

El arrendamiento financiero no requiere saldos compensatorios." (37)

"No se requiere garantías adicionales

Generalmente las garantías en este tipo de financiamiento se circunscriben a los propios bienes arrendados." (38)

"Negociación de compras como si fueran de contado

La propia empresa selecciona al proveedor, pacta el - precio y negocia fecha de entrega, aprovechando descuentos por pronto pago, lo que refleja una adquisición más costosa para la empresa." (39)

"Evita pago de derechos y otros gastos

El contrato de arrendamiento es de carácter civil, - por lo que no se incurre en gastos de contratación ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad." (40)

"Aprovechamiento de Oportunidades

Dado que Arrendadora BANAMEX, S.A., puede acudir a - los mercados internacionales de dinero, le permite ofrecer en forma estable, rápida y oportuna los fondos necesarios para adquirir la maquinaria y equipo cuando el mercado lo demande." (41)

"Opciones al Término del Contrato

El arrendatario puede pactar con el arrendador lo siguiente:

- Comprar los bienes arrendados al término del plazo inicial forzoso en un valor simbólico que puede partir de cien pesos.

- En caso de que se acuerde vender los bienes objeto del contrato a terceros, el cliente puede participar en un 90% o más del producto de la venta.

- Si se acuerda prorrogar el contrato, el cliente pagaría rentas demasiado bajas durante la prórroga. Estas generalmente son de un 5% sobre el costo de adquisición." (42)

#### Posibilidad de penetrar en los mercados internacionales de bienes de capital

Algunas arrendadoras apoyadas por instituciones financieras solventes, por la facilidad que tenían de penetrar en los mercados internacionales de dinero y capital, facilitaban la adquisición de bienes de capital del exterior por medio de arrendamiento financiero.

El Gobierno mexicano - actual dueño de los bancos, - podría celebrar contratos de arrendamiento financiero con las empresas, sobre todo con las llamadas prioritarias para el desarrollo nacional, considerando en el monto de los contratos parte del deslizamiento que sufriría el tipo de cambio durante el plazo forzoso, asumiendo desde luego el riesgo cambiario en su totalidad.

#### Disminuye el riesgo de obsolescencia

Algunos tipos tienen un desgaste o agotamiento bastante acelerado o bien, pueden dejar de ser eficientes o incluso necesarios para la actividad de la empresa por lo que es preferible pagar un arrendamiento por un plazo corto, generalmente tres años, y no adquirirlos para tener que desecharlos como chatarra en un plazo parecido.



### Ventajas Fiscales

El arrendamiento financiero permite amortizar el gasto en un período mucho menor que aplicando las cuotas de depreciación establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta para bienes adquiridos en propiedad.

Tratándose de arrendamiento de terrenos, el arrendatario puede deducir fiscalmente el monto total de las rentas pagadas y si adquiriera el inmueble en propiedad no puede depreciarlo.

### Efectos sobre las Razones Financieras

Mejora la razón circulante, o dicho de otra manera, el capital de trabajo. Ejemplo:

Capital de Trabajo = Activo Circulante - Pasivo Circ.

Si disminuimos notoriamente el activo circulante disminuyendo de efectivo en forma exagerada o reduciendo nuestros inventarios o inversiones de rápida realización, pudieran darse los efectos siguientes:

- a) Poco efectivo para pagar las deudas a corto plazo.
- b) Inventarios muy bajos e insuficientes para atender la demanda de clientes, y
- c) Disminución de utilidades por falta de inventarios o de dinero para compras en volúmenes mayores.

En caso de que no se disponga de activo circulante para adquirir los bienes, y que se adquieran préstamos a corto plazo, los efectos serían los mismos.

Con el arrendamiento financiero, se logra diferir el desembolso de efectivo y la deuda se convierte de corto a largo plazo.

### Límites de Reclamaciones en caso de bancarrota o reorganización

Cuando una empresa se declara en bancarrota o reorganización, el arrendador solamente tiene derecho al cobro de las rentas pendientes del plazo forzoso, en cambio, si se -

contratara una deuda para adquirir activos, el acreedor tiene derecho a reclamar el financiamiento total.

#### Valores Residuales

Cuando los valores residuales son altos, generalmente el arrendatario es el más beneficiado, pues puede adquirir el bien a un precio simbólico; participar en un porcentaje cercano al 100% del valor de venta, o bien, disfrutar del bien por un período mayor, pagando una renta demasiado baja.

#### Aumento de la disponibilidad

La utilización del arrendamiento financiero deja libres otras fuentes de financiamiento para utilizarlas en compras de materias primas, aumentar los niveles de inventarios o financiar a clientes, aumentando de esta manera el volumen de las ventas y el monto de las utilidades.

En ocasiones es difícil financiar con prestamos la compra de bienes de capital por lo que es preferible utilizar el arrendamiento financiero.

## 2.11 Desventajas del Arrendamiento Financiero

### Altos Costos del Interés y falta de Valor de deshecho

El monto de los contratos de arrendamiento financiero comprende el costo de adquisición, el costo del financiamiento, seguros, gastos diversos y utilidad que desea ganar el arrendador que no deja de ser un intermediario entre el vendedor de los bienes y el arrendatario. Esto eleva considerablemente el monto de los contratos y resulta - en ocasiones más costoso este financiamiento que otras alternativas de las que puede acudir el arrendatario. En el monto total de los plazos convenidos, esta pagado también el posible valor de deshecho de los bienes al término del contrato. Sin embargo, cuando en los contratos se involucran edificios o terrenos dan opción a compra, pudiera ser que no exista la desventaja de falta de valor de deshecho.

### Dificultad de Mejoras en la Propiedad

Si bien es cierto que los contratos generalmente exigen del arrendatario mantener un buen estado de los bienes objetos del contrato, estos - los arrendatarios - no pueden con seguridad hacer mejoras a los bienes, pues, aún - cuando exista la opción de compra, pudiera darse el caso - de que al expirar el plazo forzoso, no fuera conveniente - adquirir los bienes.

### Existencia de un Plazo Forzoso

El arrendatario se obliga a pagar una cierta cantidad durante un plazo forzoso, aún cuando no use los bienes, y, no puede enajenarlos ni rentarlos a terceros. Esto representa un riesgo considerable en bienes susceptibles de obsolescencia.

## 2.12 MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

"Cuando se arriendan activos, inmediatamente se presenta el problema concerniente a la responsabilidad sobre su mantenimiento. Alguien, el arrendador o el arrendatario, debe asumir la responsabilidad, de ahí surgen las diversas modalidades que el contrato de arrendamiento financiero acepta y que se señalan a continuación:" (43)

### "Arrendamiento Neto

Es el que estipula que son a cargo del arrendatario todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como gastos de instalación, de seguros, mantenimiento o reparación.

Estos acuerdos son más frecuentes en los contratos a largo plazo, como en la renta de terrenos y edificios. Si deseamos vender y rentar de inmediato una planta o un edificio a una compañía de seguros, probablemente seríamos responsables de su mantenimiento y reparación, seguros e impuestos. (44)

### Arrendamiento Global

En el cual todos los gastos antes mencionados son por cuenta del arrendador, y están comprendidos dentro del monto de las rentas pactadas.

Este acuerdo se encuentra con frecuencia en la renta de automóviles o en la renta de equipo especializado como el equipo electrónico de procesamiento de datos, que requiere personal de mantenimiento altamente capacitado. Las rentas con mantenimiento son normalmente rentas a corto plazo. Estas pueden ser deseables cuando el arrendador puede proporcionar servicio de reparaciones a bajo costo, por su tamaño o por sus habilidades especiales." (45)

### "Compra Venta y Arrendamiento Posterior

Es una modalidad del arrendamiento financiero, de acuerdo con la cual el arrendatario es el propietario original -

del bien, quien lo vende al arrendador para que éste a su vez, se lo rente, estableciendo dentro del contrato la opción de compra a precio simbólico." (46)

#### "Arrendamiento Total

Es aquel que permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en el plazo determinado, el costo total por él incurrido, más el interés del capital invertido y la utilidad." (47)

#### "Arrendamiento Parcial

Aún cuando no constituye una modalidad del arrendamiento financiero, se incluye porque contribuye a aclarar algunos de los anteriores conceptos. En este contrato el monto de las rentas no permite, dentro del plazo pactado, la recuperación del costo incurrido, tal es el caso del arrendamiento de computadores.

Los bienes que están sujetos a estos tipos de contratos son innumerables, destacando los equipos vinculados a la operación de la industria y muy especialmente los equipos de transporte, fundamentalmente automóviles (más del 50% del valor total de las operaciones realizadas corresponde a vehículos y la mayor parte de éstos son precisamente automóviles); sin embargo, cuando menos teóricamente, cualquier bien de activo fijo tangible puede ser objeto de este contrato." (48)

## CONCLUSION

El arrendamiento financiero indudablemente ofrece innumerables ventajas de las cuales carecen otros medios de financiamiento, sin embargo, en ocasiones resulta más costoso y limita al arrendatario en la facultad de disponer libremente de los bienes, hasta no ejercer la operación de compra.

La decisión de adquirir o no en arrendamiento un bien debe corresponder a un análisis concienzudo sobre los aspectos siguientes:

- Ver si la empresa necesita o no del financiamiento.
- Evaluar las diferentes alternativas de financiamiento en relación a su costo, formulando u presupuesto de costo de capital.
- Analizar la inversión, cuidando que no se afecte la liquidez de la empresa, su rentabilidad y su estabilidad financiera.
- Evaluar los riesgos de obsolescencia.
- Cuidar que el patrimonio de la empresa se incremente y que no se deteriore.
- Cuidar no agotar las posibles fuentes de financiamiento por utilizar simplemente la más provechosa en un caso concreto.
- Financiar cada inversión en la forma más conveniente conforme a su naturaleza.

CAPITULO II

- (16)\* Fundamentos de Administración Financiera Laurence J. Gitman. Página No. 512
- (17) IDEM página No. 513
- (18) IDEM página No. 514
- (19) IDEM página No. 514
- (20) IDEM página No. 517
- (21) Fundamentos de Administración Financiera G. C. Piliptatos. Página No. 273
- (22) IDEM página No. 273
- (23) Fundamentos de Administración Financiera J.F. Weston y E.F. Brigham.
- (24) Administración Financiera Nueva Edición. Página No. 545 Robert W. Jhonson.
- (25) IDEM página No. 546
- (25)\* Tesis
- (26) IDEM
- (27) IDEM
- (28) IDEM
- (29) IDEM
- (30) IDEM
- (31) IDEM
- (32) Arrendamiento Financiero BANAMEX página No. 12
- (33) Tesis
- (34) Arrendamiento Financiero BANAMEX página No. 12
- (35) IDEM página No. 12
- (36) IDEM página No. 12
- (37) IDEM página No. 13
- (38) IDEM página No. 13
- (39) IDEM página No. 13
- (40) IDEM página No. 13
- (41) IDEM página No. 13
- (42) IDEM página No. 13
- (43) Tesis

Continuación del Capítulo No. II.....

(44) Tesis

(45) IDEM

(46) IDEM

(47) IDEM

(48) IDEM



## CAPITULO III

### MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 3.1 Materia Gravable

En el sistema tributario mexicano existen tres tipos - de impuestos;

- a) Impuesto Sobre la Renta
- b) Impuesto al Consumo
- c) Impuestos Patrimoniales

El contrato de Arrendamiento Financiero es materia del Impuesto Sobre la Renta que entra en la primera clasificación, ya que da origen a una renta (ingreso) para el arrendador y en ocasiones para el arrendatario. También da origen - este contrato a gastos deducibles de los ingresos acumulables del arrendatario.

Este contrato también es materia de los Impuestos al - Consumo y particularmente del Impuesto al Valor Agregado, ya que da origen al consumo de bienes por parte del arrendatario.

El Contrato en sí, no es materia de los Impuestos Patri - moniales, aún cuando los bienes objeto del contrato pudieran estar gravados con Impuestos Patrimoniales, tales como el - Impuesto de Tenencia y Uso de Automóviles, el Impuesto Pre - dial, etc.

#### 3.1.1 Objeto Gravable de los diferentes impuestos que gravan las operaciones de Arrendamiento Financiero

Cada Ley Tributaria señala expresamente los objetos que grava con el impuesto específico que norma o regula.

Tanto la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del - Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación (éste último de operación supletoria) consideran al Con - trato de Arrendamiento Financiero como una enajenación de - bienes (Artículo 14, fracción IV, Código Fiscal Federal, -

Artículo 16 y 30 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y -  
Artículo 8º, fracción VI de la Ley del Impuesto al Valor -  
Agregado.

#### Código Fiscal Federal

El Código Fiscal en su artículo 14 define a la enajena-  
ción como toda transmisión de la propiedad, aún cuando el -  
enajenante se reserve el dominio del bien enajenado, y, men-  
ciona diversas formas de enajenación como por ejemplo, las  
adjudicaciones, las aportaciones de bienes a las sociedades  
el fideicomiso, la cesión de derechos que se tengan sobre -  
bienes en fideicomiso y el arrendamiento financiero.

#### Ley del Impuesto al Valor Agregado

La Ley del Impuesto al Valor Agregado señala en su ar-  
tículo 1º como objeto del impuesto la enajenación de bienes  
la prestación de servicios independientes, el otorgamiento  
del uso o goce temporal de bienes y la importación de bie-  
nes o servicios. Esta misma ley en su artículo 8º, fracción  
VI, señala, que se entiende para los efectos de esta ley co-  
mo enajenación el arrendamiento financiero, entre otras for-  
mas de enajenación.

El arrendamiento financiero para los efectos de la Ley  
del Impuesto al Valor Agregado, no se puede considerar como  
un otorgamiento del uso o goce temporal de bienes transferi-  
dos mediante arrendamiento financiero, por lo regular no es  
temporal sino permanente, ya que, existe la opción de com-  
pra y la opción de venderlo a un tercero, participando del  
producto tanto el arrendador como el arrendatario. Sin em-  
bargo, para los efectos de esta Ley, sí puede considerarse  
el arrendamiento financiero como una importación de bienes,  
cuando el arrendador es extranjero, entendiéndose como im-  
portación, la introducción al país de bienes, y para que es

ta importación este gravada, es necesario que la legisla---  
ción aduanera la considere como permanente, es decir, que -  
los bienes no tengan el carácter de retorno de bienes impor-  
tados temporalmente, o sean objeto de tránsito o transbordo  
(Artículo 24 y 25 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).

También podría considerarse para efectos de la Ley del  
Impuesto al Valor Agregado, el Contrato de Arrendamiento -  
Financiero celebrado por residentes en el país en su carác-  
ter de arrendatarios como una exportación de bienes, siem-  
pre y cuando este considerada como definitiva por la Legia-  
lación aduanera (Artículo 29, fracción de la Ley del Im-  
puesto al Valor Agregado).

De acuerdo con lo anterior, podemos concluir lo sigui-  
ente:

a) El arrendamiento financiero se considera una enajena-  
ción de bienes cuando se celebra por residentes en el país.

b) Cuando estos bienes se importan, se da el caso de una  
importación de bienes, y, si esta importación tiene el ca-  
rácter de definitiva de acuerdo con la Legislación aduanera  
estarán gravadas con el Impuesto al Valor Agregado.

c) Si el arrendador es residente en el extranjero, se da  
el caso de una exportación de bienes.

#### Ley del Impuesto Sobre la Renta

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, también considera  
el arrendamiento financiero como una enajenación de bienes,  
que da origen a una renta (ingreso) gravada por el impuesto.

Dependiendo de qué personalidad jurídica tenga el ---  
arrendador y de su lugar de residencia, este contrato puede  
ser objeto del Impuesto Sobre la Renta de las Sociedades -  
Mercantiles, de las personas físicas o de los residentes en  
el extranjero con ingresos provenientes de fuentes de riqu-  
za ubicada en territorio nacional.

3.1.2 Tratamiento especial del Arrendamiento Financiero considerado como Enajenación a Plazo o Ventas en Abonos

Código Fiscal Federal

El artículo 14, fracción VI del Código Fiscal Federal establece, que se entiende que se efectua una enajenación a plazo, con pago diferido o en parcialidades, cuando el plazo exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

El artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), autorizada a diferir el impuesto en las enajenaciones a plazo, en los términos del Código Fiscal Federal. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el porciento que señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para determinar el monto original de la inversión, y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse.

Por otra parte el artículo 25 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, autoriza a diferir el pago del impuesto de los intereses pactados en enajenaciones a plazos, y, en el caso particular de arrendamiento financiero, señala que al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el porciento que señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta para determinar el costo de adquisición, y la diferencia será el impuesto a diferirse de acuerdo con el número de meses pactados a partir de la enajenación.

El impuesto diferido se pagará mensualmente en el monto que resulte de dividirlo entre el número de meses pactados, inclusive cuando se efectúen pagos por anticipado. Los intereses dejados de pagar con motivo de los pagos anticipados, se pueden deducir de las siguientes declaraciones considerándolos como descuentos o bonificaciones.

3.1.3 Base gravable para efectos del Impuesto Sobre la Renta de las Sociedades Mercantiles dedicadas al Arrendamiento Financiero

A) Ingresos Acumulables

El contribuyente que realice enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades, cuando este exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes, o que tenga ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, podrá optar por acumular el total del precio pactado como ingreso detenido en el ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable, el que efectivamente le hubiera sido pagado durante el mismo (Artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

Las dos opciones posibles que autoriza la Ley en el artículo 16, son las siguientes:

- a) Considerar la enajenación de contado.
- b) Considerar la enajenación a plazos o con pago diferido.

Cualquiera que sea la opción que elija el contribuyente, solo podrá cambiarla dando aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público si se trata del primer cambio. Si se tratara del segundo o posteriores cambios, deberán transcurrir por lo menos cinco años desde el último cambio. Si se decide hacer el cambio antes de 5 años, se requiere autorización de Hacienda en los términos del reglamento.

Cuando se enajenen documentos pendientes de pago por concepto de arrendamiento financiero, como pago a los socios en caso de liquidación o reducción de capital, su monto deberá acumularse como ingreso gravable.

También deberán acumularse los ingresos netos que obtenga el arrendador en caso de incumplimiento de contrato o aquellos que deriven de las opciones a que se refiere el Código Fiscal Federal.

### Deducciones

Los contribuyentes dedicados al arrendamiento financiero, podrán deducir de sus ingresos acumulables todos los gastos que autoriza la ley.

Los que opten por el sistema de enajenaciones en abonos, calcularán el costo de la manera siguiente:

1) Al término del ejercicio fiscal, calcularán el porcentaje que represente el costo de los bienes enajenados en abonos durante el mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total de dichas enajenaciones.

2) Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio, provenientes de contratos celebrados en dicho ejercicio y anteriores, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado el contrato.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje a que se refiere el punto primero a los bonos que efectivamente hubieran cobrado en el ejercicio.

3) En caso de que no se obtuviera el pago total de los abonos, ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando transcurra el plazo de prescripción o antes, si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro, las cantidades que resulten de aplicar al saldo del deudor, el porcentaje a que se refiere el primer inciso, correspondiente al ejercicio en que se hubiera realizado la enajenación que les dió origen.

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

Ejemplo:

Cálculo del costo de ventas, tratándose de contratos - de arrendamiento financiero.

Datos:

Fecha del contrato; Enero 1º de 1982  
Monto del contrato; \$ 800,000.00  
Plazo; 3 años (36 mensualidades)  
Costo de Ventas de los bienes; \$ 600,000.00

1.- Cálculo del porcentaje de costo:

Costo ÷ Valor de la enajenación  
 $600,000. \div 800,000 = 75\%$

2.- Costo de Ventas del Ejercicio 1982

Pagos anuales =  $800,000 \div 3 = 266,666.67$   
Costo de Ventas del Ejercicio =  
 $266,666.67 \times 0.75 = 200,000.00$

Suponiendo que el resto de los pagos convenidos, así - como el bien objeto del contrato, fueran irrecuperables y - que el contribuyente obtubiera autorización de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para deducir su importe, en el ejercicio 1983 se procedería de la siguiente forma:

Saldo a cargo del arrendatario;  
 $800,000 - 266,666.67 = 533,333.33$

Costo deducible =  $533,333.33 \times 0.75 = 400,000.00$

Si posteriormente el arrendatario recupera el bien -- deberá incluirlo en su inventario a precio original de costo, menos el demérito real;

Costo de Venta original	\$ 600,000.00
Depreciación (Eq. Transporte 20%)	<u>120,000.00</u>
Valor de Recuperación	<u>\$ 480,000.00</u>

En este caso, partimos del supuesto de que se trata - de equipo de transporte y de que, solamente ha transcurrido un año completo desde la fecha de enajenación y la fecha en que se recupera el bien.

Aplicamos como demérito la tasa del 20%, porque es la autorizada por la ley para equipo de transporte (Artículo - 44, fracción VI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

#### 3.1.4 Sujetos afectados al pago de impuestos por ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento Financiero

Nuestras leyes tributarias reconocen dos clases de sujetos, el sujeto activo y el sujeto pasivo de la relación tributaria. El sujeto activo es el Fisco Federal, Estatal o Municipal, según sea el caso y el sujeto pasivo, es la persona sobre la cual recae la obligación de pago del impuesto. Sin embargo, no siempre el sujeto pasivo es quien ve afectado su patrimonio con el importe del gravamen, esto ocurre cuando existe traslación del impuesto, como en el Impuesto al Valor Agregado (IVA). En este caso, surge la figura del sujeto pagador del impuesto, que en el caso que nos ocupa sería el arrendatario, pues es quien sufre la traslación del impuesto y hace el desembolso. El arrendador hace el papel de un retenedor de impuestos, ya que cobra al arrendatario el importe de la mensualidad más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), posteriormente hace el entero al fisco de este impuesto.

#### Ley del Impuesto Sobre la Renta

El artículo 1º de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, señala como obligados al pago del impuesto, en primer lugar a los residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualesquiera que sea la fuente de donde procedan; en segundo lugar, a las sucursales establecidas en el país de residentes en el extranjero por los ingresos atribuibles a dichos establecimientos; y, por último, a los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, res



pecto de los ingresos derivados de fuentes de riqueza ubicadas en Territorio Nacional.

#### Ley del Impuesto al Valor Agregado

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, señala también como sujetos del impuesto, a las personas físicas o morales que en Territorio Nacional enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes o importen bienes o servicios.

Siendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA) un impuesto al consumo, sólo grava los bienes o servicios que sean usados o consumidos en Territorio Nacional, aún cuando estos bienes o servicios sean importados. Cuando estos bienes o servicios sean exportados, el ingreso a que da origen la exportación esta gravada con tasa cero, es decir que no da lugar al pago de impuesto.

En tales circunstancias, si un contrato de arrendamiento financiero lo celebra un residente en México con carácter de arrendador y un residente en el extranjero con carácter de arrendatario, los ingresos que origine este contrato serán acumulables para efectos del Impuesto Sobre la Renta, pero no darán lugar al pago del Impuesto al Valor Agregado. Si el arrendador reside en el extranjero y el arrendatario en Territorio Nacional, el ingreso daría origen al pago de los impuestos, debido a que el consumo y la fuente de ingresos se da y ubica en Territorio Nacional.

#### 3.1.5 Base gravable y cuota señalada por los impuestos que afectan el Contrato de Arrendamiento Financiero

Para efectos del Impuesto Sobre la Renta, el impuesto se calcula aplicando al resultado fiscal (Utilidad Fiscal), la tarifa que corresponda según se trate de una persona física o moral (Artículo 13 y 141 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

Para los efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se aplican las siguientes tasas:

- 0% En caso de exportación, es decir, si el arrendador es residente en México y el arrendatario es residente en el extranjero.
- 6% El impuesto se calculará aplicando la tasa del 6% -- cuando los contratos sean suscritos por residentes en franjas fronterizas, en los términos del artículo 2º, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Tratándose de importación de bienes enajenados por medio del arrendamiento financiero, se aplicará la tasa del 6%, siempre que los bienes sean utilizados en las -- franjas fronterizas.
- 15-20% Tratándose de contratos suscritos por residentes en el país y fuera de las franjas fronterizas, se aplicará la tasa general del 15% o la especial del 20% si se tratara de bienes considerados de consumo suntuario como aeronaves, televisores a color, etc.

### 3.1.6 Tratamiento Fiscal del Contrato de Arrendamiento Financiero desde el punto de vista del Arrendatario conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta

El artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece que se considera como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicar al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el por ciento que conforme al cuadro contenido en el mismo artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado.

Por ejemplo; si el plazo inicial forzoso fuera de tres años y la tasa de interés aplicable del 65%, el monto original de la inversión sería del 40%, de acuerdo con la Ley -- vigente en 1983.

Cuando el arrendador es residente en el extranjero, la tasa de interés sera el interés por operaciones interbancarias - que rija en el mercado de Londres (LIBOR) al momento de celebrar el contrato.

Cuando la tasa de interés no coincide exactamente con algunos de los porcentos señalados en la tabla, se considerará la tasa de interés más próxima a la tasa de interés - pactada, si la proximidad fuera la misma se tomará la más - alta.

Cuando el plazo pactado sea de un determinado número - de años y una fracción, si esta fracción excede de seis meses se considerará como un año completo.

### 3.1.7 Deducción de las Inversiones en Arrendamiento Financiero

El saldo que se obtenga de restar al total de pagos -- convenidos el monto original de la inversión, se deducirá - en anualidades iguales durante el plazo forzoso del contrato.

Si el contrato concluye antes del plazo pactado, se de - berá considerar como partida deducible en el ejercicio, la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades dedu - cidas antes de la conclusión del contrato.

Ejemplo:

Supongámos un contrato de \$ 1'000,000.00  
(Un millón de pesos 00/100) a 3 años, y que por incumplimi-  
ento de algunas de las partes concluyó al año con 6 meses.

Monto del contrato \$ 1'000,000.00

Plazo forzoso 3 años (36 mensualidades)

Cantidades deducidas el primer año:

$$\$ 1'000,000.00 \div 3 = \$ 333,333.33$$

Cantidad a deducir el segundo año

Total de pagos efectuados \$ 500,000.00

(\$ 1'000,000.00  $\div$  36 x 18)

Cantidades deducidas el primer año 333,333.33

Cantidades a deducir en el segundo año \$ 166,666.67

3.1.8 Reglas aplicables a las opciones establecidas en los Contratos de Arrendamiento Financiero

Si se opta por transferir la propiedad de bien objeto del contrato, mediante el pago de una cantidad determinada o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto el importe de la opción se considerará como 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 faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión.

Ejemplo:

Supongámos que se trata de un arrendamiento financiero de equipo de transporte por \$ 1'000,000.00 (Un millón de pesos 00/100) a 3 años, con tasa de interés de un 65%, que de acuerdo con la tabla del artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, nos da como monto original de la inversión un 40% y que la opción represente un valor de \$ 50,000.00, el monto original de la inversión considerando la opción, sería el siguiente:

Monto original de la inversión	
\$ 1'000,000.00 x 0.40	\$ 400,000.00
Monto de la opción	50,000.00
Monto original de la inversión total	<u>\$ 450,000.00</u>

Debido a que la Ley vigente autoriza a deducir las inversiones en equipo de transporte en 5 años (20% cada año), el término del plazo forzoso se habrían deducido lo equivalente a 3 años (60%), y quedarían pendientes de deducir 2 años (40%) más el importe de la opción (\$ 50,000.00).

Deducción total del monto original de la inversión	
Deducción aplicada al 3er. año	
\$ 400,000.00 ÷ 5 x 3	\$ 240,000.00
Deducción por aplicar el 4º año	
\$ 400,000.00 ÷ 5	\$ 80,000.00

Más:

Monto de la opción

\$ 50,000.00 ÷ 2                      25,000.00

Total a deducir en el 5º año                      105,000.

SUMA    450,000

Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a un tercero, 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.

Siguiendo el mismo ejemplo, y suponiendo que el monto de la opción es el mismo, pero que consistió en enajenar los bienes a un tercero:

Total de Pagos    \$1'000,000.00

Menos:

Cantidades deducidas

el monto original de la inversión

(\$ 400,000.00 ÷ 5 x 3)                                      240,000.00

Del resto del contrato

( 3 años que es el plazo forzoso)                      600,000.00

Monto por deducir en 2 años                                      \$ 160,000.00

Menos:

Monto de la opción (acumulable)                                      50,000.00

Neto por deducir en los proximos 2 años                      \$ 110,000.00

## CAPITULO IV

### MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 4.1 Contrato

De acuerdo con lo que señala el Código Civil, se entiende al contrato como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones y derechos reales o personales.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

#### 4.2 Contrato de Arrendamiento

Importancia. El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica.

Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas. Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios, ni el contrato de obra.

##### 4.2.1 Definición

Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un cierto plazo.

#### 4.2.2 Caracterización

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente.

Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravámen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar - por escrito.

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración - determinada, para que pueda tener vigencia.

#### 4.2.3 Arrendamiento Civil, Mercantil y Administrativo

Desde otro punto de vista el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o - administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente -- cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el Artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: La Ley reputa actos de comercio: 1.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados - con propósito de especulación comercial de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías, sea en estado neutral, sea después de trabajos o labrados.

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en - atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertencen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es - decir, cuando se trate de bienes propios del Estado.

#### 4.2.4 Elementos esenciales. El objeto

En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone esta limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona.

#### 4.2.5 Elementos de validez. Capacidad

En cuanto a los elementos de validez de este contrato, la capacidad es estudiada preferentemente por la doctrina y por el Código, para reglamentar las cosas en las que se puede dar en arrendamiento. Podemos decir, en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley. O en otras palabras, las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son: 1º Los propietarios. 2º Las que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3º Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4º Los expre



samente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

#### 4.2.6 Capacidad para recibir en arrendamiento

También reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración. Artículos 2404 y 2405. El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado. Artículo 569.

#### 4.2.7 Modalidades más comunes del Contrato de Arrendamiento Financiero

##### A) Arrendamiento Natural o Puro

"En este contrato el arrendador y el arrendatario contraen la duración, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que cubrirá los gastos, tanto de expedición del contrato como de mantenimiento de la cosa objeto del contrato. Ejemplo; el arrendamiento de inmuebles." (49)

##### B) Arrendamiento Natural o Puro Documentado

"Es similar al anterior, con la adición de títulos crédito, a favor de la arrendadora, que ampara el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato." (50)

C) Arrendamiento Financiero

"Cuyos aspectos característicos son:

- 1.- El plazo del contrato es forzoso e irrevocable para ambas partes.
- 2.- El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso.
- 3.- La opción de compra al término del contrato, por un valor de mercado del bien arrendado.
- 4.- La opción a seguir arrendando el bien, con rentas menores a las iniciales, o bien, la enajenación del activo a un tercero.
- 5.- La estipulación de la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos, etc. que genere el contrato.

Con el objeto de delimitar el campo que cubre cada tipo de arrendamiento, es conveniente hacer la siguiente comparación.

### Arrendamiento Financiero

- 1.- Se entregan bienes para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.
- 3.- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos.
- 4.- Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.
- 5.- A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la creación de otros pasivos para la adquisición de equipo.
- 6.- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son S.A. las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos." (51)

### Arrendamiento Puro

- 1.- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses, propiamente dichos.
- 3.- Pueden ser bienes depreciables o no susceptibles a ello.
- 4.- Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos a un régimen común de impuesto.
- 5.- No es, específicamente, una fuente de financiamiento, sino evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles.
- 6.- No necesariamente implica gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una S. A. la arrendadora ni que tenga grandes capitales de respaldo pues sus obligaciones no son fuertes." (52)

- 7.- Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación.
- 8.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término, acaba con la relación entre ambos contratantes.
- 9.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra.

- 7.- No se pacta opción de compra en ningún momento.
- 8.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes después de su terminación.
- 9.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferido al arrendatario." (52)

### 4.3 Código Civil

Como se expuso anteriormente, y de acuerdo con el Código Civil, existe arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento debe otorgarse por escrito, desde el momento en que la renta exceda de cien pesos.

El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo que exista algún convenio en otro sentido.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, a no ser que el adelanto de la renta aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. (Artículo 2409).

Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a lo que establezca la ley respectiva. (Artículo 2410).

#### 4.3.1 De los Derechos y Obligaciones del Arrendador

El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinado;

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

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

IV. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. (Artículo 2412).

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

El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo lo mencionado en el párrafo anterior, fracción III. (Artículo 2414).

El arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de reparaciones, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Si el arrendador no hiciera reparaciones necesarias para el uso que este destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles. (Artículo 2419).

Si al finalizar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador tiene la obligación de devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido. (Artículo 2422).

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlo y se obligó a pagarlos;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arren

datario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento. (Artículo 2423).

#### 4.3.2 De los Derechos y Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en forma y tiempos convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. (Art. 2425).

El arrendatario no está obligado al pago de la renta, sino hasta el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, y dicha renta se pagará en el lugar convenido y a falta de este, en la casa habitación o despacho del arrendatario. (Artículo 2429).

El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe cuando lo devuelva, restablecerlo al estado en que lo recibió. (Artículo 2441).

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

El arrendatario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. (Artículo 2444).

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

#### 4.3.3 Causas por las que puede terminar el Arrendamiento

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada;
- b) Por convenio expreso;
- c) Por nulidad;
- d) Por rescisión;
- e) Por confusión;
- f) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. (Artículo 2483).

Si el contrato de arrendamiento se hiciere por tiempo determinado, este concluirá el día que se haya prefijado.

Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho, siempre y cuando se encuentre al corriente de sus pagos en las rentas a obtener una prorrogación del contrato hasta por un año. Por otra parte, el arrendador podrá incrementar la renta hasta en un 10%, siempre y cuando compruebe que la zona de que se trate ha sufrido un alza en los alquileres después de celebrado el contrato de arrendamiento.

Esta prorrogación de contrato, sólo podrá suspenderse en el caso de que el arrendador quiera habitar la cosa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (Artículo 2485).

#### 4.3.4 Causas por las que el arrendador puede exigir la rescisión del Contrato de Arrendamiento

A) Por falta del pago de la renta cuando haya un plazo convenido y a falta de este convenio, por meses vencidos si la renta excede a sesenta pesos; por quincenas vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. También puede ser a falta de plazos convenidos y a falta de convenio, por semestres vencidos.



B) Por usarse la cosa en contraversión a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425, que dice lo siguiente: A servir se de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

C) Por el subarriendo de la cosa en contraversión a lo dispuesto en el artículo 2480, que dice lo siguiente: El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarriendo de los daños y perjuicios. (Artículo 2489).

CAPITULO IV

- (49) El Arrendamiento Financiero 2a. Edición C.P. Luis Haine  
Levy Página No. 27
- (50) IDEM Página No. 27
- (51) IDEM Página No. 28
- (52) IDEM Página No. 28
- (52)\*IDEM Página No. 29

## CAPITULO V

### ASPECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 5.1 Registro Contable del Arrendamiento

En noviembre de 1976, la Comisión de Principios de Contabilidad Financiera promulgó su boletín de Principios Contables - Financieros, número 13, Contabilidad de Arrendamientos. Como en el caso de otros boletines, las empresas de negocios deben seguir los principios expresados para que sus estados financieros puedan recibir la certificación de los auditores externos. El boletín número 13 tiene implicaciones tanto para la utilización de los arrendamientos como para el tratamiento contable.

Para algunos tipos de arrendamientos, el boletín número 13 requiere que la obligación se capitalice del lado de los activos de la hoja del balance, con una obligación relacionada de arrendamiento del lado de los pasivos. Puesto que el tratamiento depende del tipo de arrendamiento, se presentan primeramente los criterios de clasificación. Un arrendamiento se clasifica como arrendamiento de capital si satisface uno o más de los cuatro criterios del párrafo 7 del boletín mencionado.

1) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del período de arrendamiento.

2) El arrendamiento le da al arrendatario la opción de adquirir la propiedad a un precio suficientemente inferior a su valor justo esperado, lo cual hace que el ejercicio de la opción sea muy probable.

3) El período de arrendamiento es igual al 75% o más de la vida económica estimada de la propiedad.

4) El valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento sobrepasa el 90% del valor justo de la propiedad al comienzo del arrendamiento. El factor de descuento que se debe usar para calcular el valor presente es la tasa implícita que usa el arrendador o la tasa incremental de intereses sobre préstamos para el arrendatario, aplicandose la tasa más baja de las dos.

Desde el punto de vista del arrendatario, si un arrendamiento no es de capital se clasificará como arrendamiento operativo. Desde el punto de vista del arrendador hay cuatro tipos de arrendamiento: 1) Arrendamiento del tipo de venta; 2) Arrendamiento de financiamiento directo; 3) Arrendamiento de palanca o apalancados, y 4) Arrendamientos operativos, que incluyen todos los tipos, menos los tres primeros. Los arrendamientos del tipo de ventas y los de financiamiento directo satisfacen uno o más de los cuatro criterios del párrafo 7 antes mencionado y los dos del párrafo 8 que son los siguientes:

1) La contabilidad de los pagos mínimos de arrendamiento es bastante predecible.

2) No hay incertidumbre importante en torno a la cantidad de costos no reembolsables que tiene que sufragar todavía el arrendador por concepto del arrendamiento.

Los arrendamientos del tipo de venta causan utilidades (o pérdidas) para el arrendador; el valor justo de la propiedad rentada al comienzo del arrendamiento es mayor (o menor) que su costo de mantenimiento si se comparase. Tales arrendamientos se presentan, por lo común cuando los fabricantes o distribuidores utilizan el arrendamiento como procedimiento para comercializar sus productos. Los arrendamientos de apalancamiento son arrendamientos de financiamiento directo, puesto que proporcionan un financiamiento importante para un acreedor a largo plazo y sin posibilidad de repetición en relación al crédito general del arrendador.

## 5.2 Registros contables de los arrendatarios

"Para arrendamientos operativos, el monto de las rentas debe cargarse a gastos durante el período del arrendamiento, con cuentas que muestren el total para cada uno de los cinco años siguientes. Para los arrendatarios, los arrendamientos de capital se deben capitalizar y mostrarse en el balance, tanto en la forma de activos fijos como en la forma de obligaciones no circulantes.

La capitalización representa el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento menos la porción que representa los costos de ejecución, tales como seguros, mantenimiento e impuestos a -- ser pagados por el arrendador." (53)

"El activo se debe amortizar de un modo congruente con las políticas normales de depreciación del arrendatario aplicadas -- sobre los activos de su propiedad. Durante el período de arrendamiento, los pagos de renta se deben prorratear entre una reduc-- ción de la obligación y los gastos por concepto de intereses necesarios para producir una tasa constante de interés sobre saldo remanente de la obligación." (54)

"Además de la capitalización de los arrendamientos de capital en el balance, se requiere la formalización de notas adicionales a los estados financieros, tanto para los arrendamientos -- de capital como para los operacionales. Entre esas notas aclaratorias se incluye una descripción de los acuerdos del arrendamiento de capital por clases principales de propiedad, un programa anual de los pagos mínimos futuros de arrendamiento (con los costos de ejecución e intereses clasificados según los arrendamientos de capital) y rentas contingentes para los arrendamientos -- operativos." (55)

El boletín número 13 presenta los requisitos para la capitalización de arrendamientos de capital y la estandarización de notas aclaratorias a los estados financieros que deben formular -- los arrendatarios tanto para los arrendamientos de capital como para los arrendamientos operativos. Por consiguiente, los compromisos de arrendamiento no representan una partida que quede "fuera de la hoja del balance" cuando se refieren a activos de capital y los requisitos estandarizados de las notas a los estados -- financieros hacen general su formulación cuando se trata de -- arrendamientos operativos. Por lo tanto, afirmar que el arrendamiento representa una forma de financiamiento que los prestamis-- tas pueden no tomar en consideración en su análisis de la posici

ón financiera de las empresas que lo solicitan, será todavía menos válido en el futuro que en la actualidad.

Es poco probable que los prestamistas refinados pueden ser alguna vez engañados por obligaciones de arrendamiento no presentados en el balance. Sin embargo, la capitalización de los arrendamientos de capital y los requisitos normales de notas a los estados financieros para arrendamientos operativos facilitarán a los lectores habituales de los estados financieros obtener información adicional sobre las obligaciones de arrendamiento de las empresas. Entonces resultan útiles los requisitos del boletín número 13. Probablemente la (actitud) amplitud de la utilización del arrendamiento permanecerá sustancialmente sin cambios, puesto que las circunstancias particulares que proporcionarán bases para su uso en el pasado no tienen probabilidades de verse muy afectadas por los requisitos relativos a una mayor revelación en los estados financieros.

Tratamiento Contable del Arrendamiento Financiero

Ejemplo:

Datos;

Monto total de la inversión	\$1'000,000.00
Plazo inicial forzoso 3 años (36 mensualidades)	
Tasa de interés 65% anual	
Monto de las mensualidades	27,777.78

- 1) Calcular el monto original de la inversión (Artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta)  
Monto original de la inversión = 40% = \$ 400,000.00

- 2) Calculo del IVA por el primer pago

Monto original de la inversión		
\$ 400,000.00	IVA 15%	\$ 60,000.00
Resto del contrato \$ 600,000.00		<u>90,000.00</u>
TOTAL		<u>\$150,000.00</u>
IVA del monto original de la inversión	\$ 60,000.00	
IVA mensual \$ 90,000.00 ÷ 36		<u>2,500.00</u>
IVA primera mensualidad	\$ 62,500.00	

Asientos de Diario en los Libros del Arrendatario

- 1) Por el registro del contrato en los libros del arrendatario

Activo Fijo Rentado	1'000,000.00	
Acreedores Diversos		1'000,000.00

- 2) Por el registro del 1er. pago

Acreedores Diversos	27,777.78	
IVA x Acreditar	62,500.00	
Bancos		90,277.78

3) Por el registro de los siguientes pagos		
Acreedores Diversos	27,777.78	
IVA x Acreditar	2,500.00	
Bancos		30,277.78

4) Por la Depreciación Contable de - 1983, supongámos que el bien -- arrendado es equipo de transporte		
Gastos de operación	200,000.00	
(20% de \$1'000,000.00)		
Reserva para depreciación - de Equipo de Transporte		200,000.00

5) Por el registro en cuentas de orden de la depreciación fiscal		
Calculo de la depreciación fiscal:		
Costo Original 1'000,000.00 x - 0.40		400,000.00
Menos:		
Importe del contrato	1'000,000.00	
Importe deducible en el plazo forzoso	600,000.00	

Deducción fiscal de la inversión:		
Costo Original 400,000.00 x 0.20		80,000.00
Resto deducible 600,000.00 - 3		200,000.00
Total deducible anual		<u>280,000.00</u>

Nota: La Ley autoriza a deducir el monto original de la inversión en 5 años (Artículo 44 ISR) tratándose de -- Equipo de Transporte.



El resto del contrato, la Ley autoriza a deducirlo durante el plazo forzoso que en nuestro ejemplo es de 3 años (Artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

Asientos de Diario

Deducción Fiscal de Equipo de Transporte Rentado	280,000.00
(Depreciación)	
Deducción de inversiones en Equipo de Transporte Rentado	280,000.00

### 5.3 Contabilización de los Contratos de Arrendamiento Financiero en la Contabilidad del Arrendador

El método de registro de las operaciones de arrendamiento financiero, es igual al que se aplica para las ventas en abonos. Tres son los criterios que se pueden adoptar para el registro de estas operaciones:

- 1) Considerar los primeros pagos como utilidad y los posteriores como recuperación del costo.
- 2) Considerar los primeros pagos como recuperación del costo y el resto como utilidad.
- 3) El tercer procedimiento, prevenido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento, resulta ser el más equitativo y consiste en que cada pago se aplique proporcionalmente a recuperación del costo y realización de la utilidad.

El artículo 21 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta previene que los contribuyentes que enajenen bienes, cuya inversión es parcialmente deducible, cuando opten por acumular como ingreso del ejercicio los ahorros que efectivamente les hubieren sido pagados, respecto de los productos en los que se difiera más de la mitad del precio, deberán sujetarse a lo siguiente:

- A) Llevarán cuentas por separado en su contabilidad, que permitan conocer en cada ejercicio fiscal el precio de venta en abonos y su correspondiente costo.
- B) Al término de cada ejercicio fiscal calcularán el porcentaje que represente el costo de los bienes vendidos en abonos durante el mismo, dividido dicho costo entre el precio total de ventas correspondientes.
- C) Mantendrán registros contables que permitan determinar en función del ejercicio en que se realizarán las ventas, el monto de los abonos cobrados en el mismo.

- D) Considerarán como ingresos acumulables, las cantidades que efectivamente hubieren cobrado durante el ejercicio y en los anteriores.
- E) Deducirán de dichos ingresos el costo que les corresponda, según el ejercicio en que hubiere celebrado la venta. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje a que se refiere la fracción B, a los cobros efectivamente hechos por las ventas en abonos, realizados durante el ejercicio en que se hubiera celebrado la venta.
- F) En caso de que no se obtuviera el pago total de los abonos, ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando se consuma el plazo de prescripción o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro, las cantidades que resulten de aplicar el saldo del deudor el porcentaje a que se refiere la fracción B, correspondiente al ejercicio en que se hubiere realizado la venta que les dió origen.

Ejemplo:

Datos:

Monto total del Contrato	\$ 1'000,000.00
Costo Total (40%)	400,000.00
Utilidad Bruta (60%)	600,000.00
Plazo; 3 años (36 mensualidades)	
Fecha del Contrato; Enero 1983	
IVA correspondiente al Monto --	
Original de la Inversión 40%	
IVA aplicable a los pagos mensuales 60%	

ASIENTOS DE DIARIO

	Parcial	Debe	Haber
1.- Por el registro del Contrato			
Clientes 1983		1'000,000.00	
Almacén			400,000.00
Utilidades a Realizar			
en contratos de 1983			600,000.00
<hr/>			
2.- Por el pago de la nota de -			
cargo del primer mes			
Caja y Bancos		91,944.45	
Primera Amortización	27,777.78		
IVA no Diferible (400,000 x .15)	60,000.00		
IVA primer mes (27,777.78 x .15)	4,166.67		
Clientes 1983			27,777.78
IVA por Pagar			64,166.67
<hr/>			
3.- Por el registro de las mensu			
alidades de Febrero a Diciem			
bre de 1983			
Caja y Bancos		351,388.88	
Mensualidades Feb.-Dic./83	305,555.55		
IVA 15%	45,833.33		
Clientes 1983			305,555.55
IVA por Pagar			45,833.33

	Parcial	Debe	Haber
4.- Por el registro de la utilidad realizada al 31 de Diciembre - de 1983			
Utilidades por realizar en <u>Con</u> tratos de 1983			
(600,000.00 ÷ 3)		200,000.00	
Pérdidas y Ganancias			400,000.00
<hr/>			
5.- Suponiendo que quedará plena-- mente demostrada la imposibili-- dad de cobro del contrato y la recuperación del bien durante el año de 1984, tendríamos que hacer el siguiente asiento --			
Utilidad por realizar en Contratos de 1983			
(600,000 ÷ 3 x 2)		400,000.00	
Pérdidas y Ganancias			
(400,000 ÷ 3 x 2)		266,666.67	
Clientes 1983			666,666.67
<hr/>			

CAPITULO V

- (53) Fundamentos de Administración Financiera J.F. Weston  
y E.F. Brigham Página No. 490
- (54) IDEM Página No. 490
- (55) IDEM Página No. 490

## Ejemplo de un Contrato de Arrendamiento Financiero

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte Química de Acidos Grasos, S.A. de C.V., con domicilio en Homero No. 1425 - 804 Col. Polanco en México 5, - Distrito Federal, representada en este acto por el Sr. Ing. Guillermo Carsolio a quien en lo sucesivo se denominará - como QUIMAGRA, y por otra parte PRIS, S.A. de C.V. con domicilio en Bosques de Ciruelos No. 99 en México, Distrito Federal, representada en este acto por el Sr. C.P. Carlos Alvarez Morodo, a quien en lo sucesivo se denominará como PRIS al tenor de los siguientes.

### A N T E C E D E N T E S

- I.- Declara PRIS ser una sociedad mercantil organizada - conforme a las Leyes del País y que dentro de su objeto social se encuentra la compra-venta y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles y que en la actualidad tiene algunos vehículos automotores los cuales desea rentar con opción de compra-venta.
- II.- Declara QUIMAGRA ser una sociedad mercantil organizada conforme a las Leyes del País y que necesita rentar algunos vehículos por lo que al conocer la poli-citación de PRIS, ha decidido aceptarla.
- III.- Acreditan los representantes de las partes su personalidad con los documentos que al final se mencionan y de los que manifiestan que no les han sido revocados ni limitados en forma alguna.

El Sr. C.P. Carlos Alvarez Morodo acredita su personalidad con la escritura No. 21,403 del protocolo - del Notario Público N° 83 del Distrito Federal, Lic. Mario Garcíaadiego, en trámites de inscripción por lo reciente de su protocolización.

IV.- Atento las declaraciones de las partes, éstas manifiestan su voluntad de celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes.

#### C L A U S U L A S

1a. PRIS concede a ASSA en arrendamiento financiero, el (los) vehículo (s) que se encuentra (n) a este Contrato, o que en futuro se agreguen, para formar parte integral del mismo.

Término, Renta, Forma y Condiciones de Pago

2a. Se estipula un plazo forzoso para cada vehículo, que comenzará a contar a partir de la fecha en que firmen los anexos.

3a. Los pagos de renta serán mensuales por cada vehículo y se harán en el domicilio (s) que PRIS señale a QUIMAGRA, debiendo pagar ahí rentas, primas y gastos de seguros e impuestos sobre valor agregado (IVA).

4a. QUIMAGRA rentará el (los) vehículo (s) con opción de compra, el (los) cual (es) se registrará (n) por lo siguiente: - a) QUIMAGRA deberá notificar a PRIS su deseo de ejercitar la opción de compra conferida a su favor, por escrito y con una anticipación no menor de 30 días previos a la fecha de terminación del Contrato, señalada en el (los) anexo (s), para el (los) vehículo (s) cuya propiedad desee adquirir; b) QUIMAGRA tendrá el derecho de adquirir el (los) vehículo (s) en precio de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) por cada unidad; c) Solicitará el cambio de propietario y efectuará los trámites necesarios ante el Registro Federal de Automóviles, ante el Departamento de Policía y Tránsito que corresponda y ante cualquiera otras autoridades por cuenta de QUIMAGRA, quién por su parte deberá anticiparle los fondos necesarios para efectuar tales trámites.

Vehículo (s) Arrendado (s) Sin opción de compra.



5a. Para ello se observan las disposiciones siguientes:

a) QUIMAGRA deberá entregar el (los) vehículo (s) el día establecido para la terminación del plazo del arrendamiento de (los) mismo.

b) QUIMAGRA entregará el (los) vehículo (s) en las condiciones en que los recibió y con solo el desgaste normal, resultado del uso y funcionamiento del mismo.

En caso de que no se entregara (n) el (los) vehículo (s) como se menciona en el párrafo anterior, PRIS podrá efectuar una revisión de daños sufridos por el (los) mismo (s) y formulará un avalúo de dichos daños. El avalúo consistirá en la determinación de las cantidades a que se asciende la reparación de los daños sufridos por el (los) vehículo (s), así como la reparación de plexas y partes dañadas.

c) QUIMAGRA deberá cumplir al contado de inmediato a PRIS, las cantidades que arroje (n) el (los) avalúo (s) practicado (s) en los términos del inciso anterior.

d) QUIMAGRA deberá también pagar a PRIS la cantidad que se precisa en el (los) anexo (s), por cada kilometro en exceso que reporte (n) el (los) vehículo (s), al kilometraje máximo que también se precisa en el (los) anexo (s).

e) QUIMAGRA se obliga al momento de la devolución de el (los) vehículo (s) de que los servicios de mantenimiento y reparación fueron practicados de acuerdo con las especificaciones del fabricante y en los talleres autorizados por el mismo.

f) QUIMAGRA recibirá el (los) vehículo (s) con el velocímetro sellado y en caso de que al finalizar el Contrato hubiere alguna alteración o violación del velocímetro, QUIMAGRA pagará a PRIS la cantidad de \$ 5,000.00 pesos como pena convencional por cada vehículo que reportare tal anomalía.

Destino y Uso de los Bienes Arrendados

6a. QUIMAGRA se obliga a destinar el (los) vehículo (s) - exclusivamente a el (los) fin (es) propio (s) de el (los) - mismo (s) y usarlo (s) únicamente dentro de la República Mexicana.

7a. El (los) vehículo (s) sólo podrá ser usado (s) por - QUIMAGRA, y en su caso, por los empleados a su servicio, que QUIMAGRA bajo su entera responsabilidad autorice.

8a. QUIMAGRA no podrá subarrendar en forma gratuita ni - onerosa, ni conceder a un tercero el uso del (los) vehículo (s).

Entrega, Riesgos, Estado y Funcionamiento de el (los) - Vehículo (s)

9a. QUIMAGRA será responsable de toda pérdida o menoscabo que el (los) vehículo (s) sufra hasta que lo (s) devuelva a PRIS a su entera satisfacción, aún cuando ello sea sin culpa o negligencia de QUIMAGRA, la de sus familiares, funcionarios o empleados, provenga de caso fortuito o fuerza mayor o - comisión de delitos.

10a. Cualquier reparación que haya de hacerse será por -- cuenta de QUIMAGRA no obstante que ésta pudiera considerarse como consecuencia de defectos o vicios ocultos o defectos de construcción anteriores al arrendamiento o que hubiere sobre venido durante el término de vigencia de este Contrato.

Pérdida o Privación del Uso, Novedad Dañosa y Gravame-- nes.

11a. QUIMAGRA esta obligada a poner en conocimiento de - PRIS en un término que no exeda de setenta y dos horas, todo hecho o acto por el cual se le prive o se le pretenda privar a QUIMAGRA total o parcialmente de el (los) bien (es) arrendado (s). En caso de omisión de las obligaciones a su cargo QUIMAGRA será responsable por los perjuicios y daños, ya que QUIMAGRA debe defender el (los) vehículo (s) como poseedora.

12a. QUIMAGRA no impondrá ni permitirá que se imponga - ningún gravámen, limitación de dominio o limitación de uso sobre el (los) vehículo (s), en el entendimiento de que su aconteciere cualquiera de los supuestos a que se hace referencia en este párrafo, sin perjuicio de las acciones que - corresponden a PRIS, QUIMAGRA deberá indemnizarla de los da ños y perjuicios que por estos conceptos se le ocasionan.

13a. QUIMAGRA se obliga, a notificar por escrito a PRIS, todo gravámen, limitación de dominio o limitación de uso - que se imponga o trate de imponer sobre el (los) vehículo - (s) arrendado (s).

#### Signos Ostensibles de Propiedad

14a. QUIMAGRA deberá mantener durante todo el término de vigencia de este Contrato, los emblemas, marcas, especifica ciones y signos de propiedad que tiene (n), o PRIS añada - posteriormente, a el (los) vehículo (s) arrendado (s), sien do por cuenta de QUIMAGRA la reposición de los mismos.

#### Seguros

15a. PRIS contratará a costa de QUIMAGRA un seguro en - que se designe a la propia PRIS como beneficiaria, que ampa re por todo el término de este contrato y hasta en tanto - QUIMAGRA devuelva a PRIS y ésta reciba a su entera satisfac ción el (los) vehículo (s) y su equipo adicional o especial hasta por las cantidades y riesgos que se establezcan en el (los) anexo (s) de este Contrato, incluyendo daños a terce ros en sus propiedades o en sus personas.

16a. Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos que cause el (los) seguro (s) contratado (s) que se señale (n) en el (los) anexo (s) así como cualquier incre- mento futuro de las cantidades debidas por tales conceptos, correrán por exclusiva cuenta de QUIMAGRA y serán a cargo - de ésta el pago de cualesquiera sumas deducibles que hayan de erogarse en relación con los referidos seguros.

### Disposiciones, Licencias y Permisos

17a. QUIMAGRA se obliga bajo entera responsabilidad y - por su propia cuenta a cumplir todas y cada una de las Le-- yes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales - que sean aplicables a el (los) vehículo (s) en si mismo o - en su operación y funcionamiento, y se obliga de la misma - manera, obtener bajo su exclusiva cuenta todas las licenci- as, permisos o autorizaciones que se requieran por las auto- ridades correspondientes para la operación y funcionamiento de el (los) vehículo (s), exepción hecha de permisos de cir- culación, placas y pago del Impuesto de Tenencia, que se ob- tendrá por PRIS con cargo a QUIMAGRA.

### Consecuencias de Incumplimiento

18a. En caso de incumplimiento de cualquiera de las dis- posiciones que se derivan de este contrato o aconteciere - alguno de los supuestos siguientes:

A) Si QUIMAGRA no conserva el (los) vehículo (s) en buen estado de conservación, mantinimiento y funcionamiento con recursos propios, o si QUIMAGRA introdujera mejoras o varia re la forma de el (los) vehículo (s), sin autorización por escrito de PRIS.

B) Si QUIMAGRA es declarada en quiebra o en suspensión - de pagos.

C) Si QUIMAGRA se sometiera o fuera sometida a procedi- mientos de quiebra o de suspensión de pagos.

D) Si el (los) vehículo (s) o los bienes propiedad de - QUIMAGRA son objeto de embargo, o de gravámenes.

E) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a QUIMAGRA.

F) Si QUIMAGRA celebrase convenio para compensar acreedo- res embargantes.

G) Si QUIMAGRA hiciera cesión de bienes o derechos a sus acreedores.

H) Si QUIMAGRA se fusionará, bien como fusionante o como fusionada.

I) Si QUIMAGRA se transformare.

J) Si en contra de QUIMAGRA fuera promovida solicitud de huelga o si fuere promovida cualquier juicio laboral colectivo.

K) Si QUIMAGRA en cualquier forma enajenare o transmitie re sustancial o mayoritariamente sus activos.

Por todo lo anterior PRIS podrá declarar rescindido es te contrato sin necesidad de declaración judicial o podrá - exigir su cumplimiento forzoso y la indemnización de daños y perjuicios.

19a. En el supuesto de que PRIS optare por exigir el cum plimiento forzoso de este Contrato, se darán por vencidas -- anticipadamente las rentas, primas, gastos de seguros y -- cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pa- gar QUIMAGRA conforme a este Contrato.

20a. En el caso de que se arrenden varios vehículos al - amparo de este contrato, la falta de cumplimiento de cual- - quiera de las obligaciones de QUIMAGRA, por lo que respecta a todos los vehículos detallados en los anexos de este con- venio exigir el cumplimiento forzoso (por lo que se refiere) de las obligaciones correspondientes a todos y cada uno de los vehículos arrendados, o de exigir la rescisión o cumpli miento forzoso por lo que se refiere únicamente al o a los vehículos respecto a los que se hubiere incumplido por QUI- MAGRA, cualquiera de las obligaciones que le derivan de es- te Contrato.

Terminación del Contrato y Devaluación de el (los) -- Vehículo (s)

21a. Al finalizar este Contrato, QUIMAGRA deberá entre- - gar el (los) vehículo (s) en el mismo estado en que lo (s) recibió, salvo el deterioro causado por su uso normal, QUI- MAGRA deberá pagar las rentas, seguros e impuestos estipula dos en este Contrato y en sus anexos y también deberá pagar

la renta diaria estipulada en los anexos de este Contrato.

22a. En el caso de que al entregar QUIMAGRA el (los) vehículo (s) a PRIS en el mismo buen estado que lo recibió, --salvo el deterioro causado por su uso normal, faculta a --PRIS, a que lleve a cabo, contrata u ordene las reparaciones correspondientes de el (los) vehículo (s) que sean necesarias para dejarlo en buen estado de uso, teniendo QUIMAGRA la obligación de pagar el importe de las reparaciones --referidas tan pronto fuere requerido por ello por PRIS.

#### Garantías

23a. Al momento de suscribir este Contrato, QUIMAGRA entrega a PRIS las cantidades estipuladas en el (los) anexo (s) de este Contrato, cantidades que PRIS retendrá como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le derivan a QUIMAGRA de este Contrato, hasta en --tanto PRIS, hubiere recibido de aquella su entera conformidad el (los) vehículo (s), teniendo la obligación PRIS de --restituir dicha cantidad o el saldo que resulte si PRIS hubiere aplicado la misma, en pago de sus obligaciones a cargo de QUIMAGRA.

24a. Si en el transcurso de vigencia de este Contrato su friere la moneda mexicana devaluación o revaluación con relación a su paridad con el dólar moneda de los Estados Unidos de América, la renta estipulada en el (los) anexo (s) --del presente Contrato se modificará en la misma proporción.

25a. En el caso de que exista algún tipo oficial de cambio, se utilizará el fijado por el Banco de México, S.A., p alguna Casa de Bolsa de la Ciudad de México, D.F.

#### Impuestos, Derechos, Gastos o Inscripción

26a. Todos los impuestos presentes o futuros que se causen con motivo de la celebración de este Contrato, serán --por cuenta exclusiva de QUIMAGRA y la precepción de las ren--tas, por lo que QUIMAGRA libera a PRIS o a su Cesionaria,

Endosataria o Acreedo a de cualquier responsabilidad a este respecto.

27a. Si se establecieren nuevos impuestos o si se incrementaran los causados por la celebración de este Contrato o por la percepción de las rentas pactadas, serán por cuenta exclusiva de QUIMAGRA el pago de dichas cantidades.

28a. Este contrato podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio respectivo a petición de cualquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causen, por exclusiva cuenta de QUIMAGRA.

#### Títulos de Contrato

29a. Las partes convienen en que los títulos que aparecen en este Contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo y, por consiguiente no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las cláusulas del mismo.

#### Interpretación, Jurisdicción y Competencia

30a. Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México D.F., renunciando a cualquier otro fuero que por domicilio o vecindad le corresponda o pueda corresponderle en lo porvenir.

31a. Este Contrato es de naturaleza mercantil y con base en los artículos 1051 y 1052 del Código de Comercio en vigor.

32a. Ambas partes convienen que en la manifestación de su voluntad, transcrita en las cláusulas del presente contrato no han intervenido la violencia, el dolo, el error, la lesión, la mala fé o cualquier otro vicio que pudiera invalidarlo en todo o en parte, por lo que enterados de su valor, fuerza y alcance legales, lo suscriben ante dos testi-

gos en la Ciudad de México D.F., al 1er. día del mes de Febrero de 1983.

QUIMICA DE ACIDOS GRASOS,  
S.A. DE C.V.

PRIS, S.A. DE C.V.

\_\_\_\_\_  
Ing. Guillermo Carsolio

\_\_\_\_\_  
Sr. C.P. Carlos Alvarez Morodo

TESTIGO

\_\_\_\_\_

TESTIGO

\_\_\_\_\_

ESTA TEST NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA



## SITUACION ACTUAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Nuestro país en los últimos meses ha caído en una grave crisis económica y financiera, por la desconfianza del pueblo en quienes manejan los destinos de México. Esta desconfianza ocasiono la fuga de capitales quizá más grande de nuestra historia, una demanda exagerada de divisas y de oro - que motivo la escasez de estos valores en los bancos oficiales y privados, poniendo al estado y a las empresas particulares en problemas de liquidez y sobre todo, con los acreedores extranjeros, tales como instituciones de crédito y proveedores de bienes y servicios.

La fuga de capitales y la demanda de divisas tan asen-- tuada, motivo a nacionalizar la banca y establecer un con-- trol absoluto de cambios. Con medidas tan radicales, el país entero gano la desconfianza de los inversionistas extranje-- ros, de los proveedores y de las instituciones de crédito - internacionales.

Con todo lo anterior, en la actualidad, las empresas no pueden disponer de créditos del extranjero, y en nuestro país el dinero es escaso y cada vez más caro. El alza de las - tasas de interés, ha llegado a niveles que hace incoasteable todo negocio con dinero ajeno. Por otra parte, la devalua-- ción de nuestra moneda y los altos índices de inflación que estamos viviendo hace inoperantes las ventas a plazos sobre todo si estos plazos son largos.

Las arrendadoras financieras, prácticamente han dejado de operar, y será necesario esperar a que la crisis pase y - se de una situación estable en nuestro país.

## BIBLIOGRAFIA

- "CODIGO CIVIL" Editorial Porrúa, S.A. México 1982
- "CODIGO FISCAL" Editorial Porrúa, S.A. México 1982
- Domínguez Mota Enrique, Domínguez Mota Luis, Iomelín Martínez Arturo "COMPILACION FISCAL" Defiscal Editores - México 1983
- Gitman Lawrence J. "FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA" Editorial HARLA, S.A. de C.V. México 1982
- Johnson Robert W. "ADMINISTRACION FINANCIERA" Editorial C.E.C.S.A. México 1980
- Levy Luis Jaime "EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO" Ediciones Fiscales Alonso, S.A. México, D.F. 1979
- Philippatos G.C. "FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA" Editorial McGraw Hill México 1980
- Weston J.F. Brigham E.F. "FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA" Nueva Editorial Interamericana, S.A. de C.V. México, D.F. 1982
- TESIS