



70
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE
QUE EN OPCION AL GRADO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N
S A R A R A M O S B E N I T E Z
F E R N A N D O G O M E Z C E R V A N T E S**

ASESOR: C. P. BENITO YAMASAKI ENDO



MEXICO, D. F.

FALLA DE ORIGEN

1991



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Introducción	vi
Abreviaturas	ix
1. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	5
1.3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	9
1.4. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	12
1.4.1. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO	13
1.4.2. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	18
1.5. MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	20
1.5.1. CONCEPTO DE COMPRAVENTA	20
1.5.2. INVERSION EN ACCIONES	22
1.5.3. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	23
1.6. MECANISMO PARA LA CONTRATACION	24
2. MARCO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	29
2.1. ANTECEDENTES	29
2.2. CONSTITUCION Y OPERACION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS	31
2.2.1. CONSTITUCION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS	31
2.2.2. EL CAPITAL DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS	33
2.2.3. INVERSION DE EXTRANJEROS EN LA SOCIEDAD	41
2.2.4. LA ADMINISTRACION Y VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD	42
2.2.5. OPERACION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS	44

2.3. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO FINANCIERO	48
2.3.1. ELEMENTOS PERSONALES	48
2.3.2. ELEMENTOS FERIALES	49
2.3.3. ELEMENTOS FORMALES	50
2.4. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA	52
2.5. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA	56
2.6. MODELO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO ..	57
3. ASPECTOS CONTABLES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	78
3.1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES	78
3.1.1. BOLETIN F-6: FUNDICIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO ..	78
3.1.2. PROYECTO DEL BOLETIN F-6: ARRENDAMIENTOS	82
3.2. REGISTRO DE LA OPERACION	87
3.2.1. APLICABLE AL ARRENDADOR	87
3.2.2. APLICABLE AL ARRENDATARIO	95
3.3. PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS A LOS MISMOS	103
3.3.1. APLICABLE AL ARRENDADOR	103
3.3.2. APLICABLE AL ARRENDATARIO	107
4. MARCO FISCAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	114
4.1. ANTECEDENTES	114
4.2. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	126
4.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	132
4.3.1. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA ARRENDADORA	132
4.3.1.1. Momento en que se percibe el ingreso	132
4.3.1.2. Enajenación de documentos pendientes de cobro	144
4.3.1.3. Incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero	149
4.3.1.4. Ingreso derivado de la opción adoptada por el arrendatario	151
4.3.1.5. Determinación del costo	152

- 4.3.1.6. Remuneraciones condicionadas al cobro
contratos 155
- 4.3.1.7. Contratos celebrados antes de 1980 156
- 4.3.1.8. Consideraciones específicas para efectos
del componente inflacionario en
arrendamientos financieros 157
- 4.3.1.9. Arrendadores extranjeros 162
- 4.3.2. REGIMEN FISCAL APLICABLE AL ARRENDATARIO 164
 - 4.3.2.1. Monto original de la inversión 165
 - 4.3.2.2. Reducción del saldo 169
 - 4.3.2.3. Contratos celebrados con tasa variable 171
 - 4.3.2.4. Conclusión del contrato antes del plazo
 pactado 173
 - 4.3.2.5. Tratamiento de la deuda olvidada 179
 - 4.3.2.6. Arrendamientos de valores 181
- 4.4. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 182
 - 4.4.1. REGIMEN APLICABLE A LA ARRENDADORA 183
 - 4.4.2. REGIMEN APLICABLE AL ARRENDATARIO 185
- 4.5. IMPUESTO AL ACTIVO 187
 - 4.5.1. REGIMEN APLICABLE A LA ARRENDADORA 187
 - 4.5.2. REGIMEN APLICABLE AL ARRENDATARIO 191
- 5. ANALISIS FINANCIERO Y FISCAL DE LAS ALTERNATIVAS DE
FINANCIAMIENTO 197
 - 5.1. ANALISIS CUALITATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE
FINANCIAMIENTO 197
 - 5.1.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO 197
 - 5.1.2. CREDITO BANCARIO 199
 - 5.1.3. APORTACION DE CAPITAL 199
 - 5.2. EVALUACION CUANTITATIVA DE LAS ALTERNATIVAS DE
FINANCIAMIENTO 200
 - 5.2.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO 200
 - 5.2.2. CREDITO BANCARIO 203
 - 5.2.3. APORTACION DE CAPITAL 204
 - 5.3. ANALISIS DE LOS RESULTADOS 205
- Conclusiones 230
- Notas 233
- Bibliografía 234

INTRODUCCION

México se desenvuelve actualmente en un campo financiero y fiscal muy dinámico y es menester que todo empresario se allee de los conocimientos indispensables para manejar adecuadamente la diversidad de instrumentos que le permiten financiar sus inversiones, tanto financieras, como fiscales e inclusive legales. He aquí la imperiosa necesidad de que los asesores se mantengan dentro de un marco completo de cultura en esta materia. Dirijamos la atención específicamente a la Licenciatura en Contaduría, carrera tan noble ésta, que da al contador todos los elementos necesarios para que pueda desenvolverse ampliamente en el área financiera y fiscal, entre otras, que son básicamente los temas centrales que trataremos en el presente trabajo, en relación al arrendamiento financiero.

Arrendamiento Financiero: herramienta de gran importancia en la actualidad que todo contador debe conocer y evaluar en virtud de constituir una fuente de financiamiento de gran aceptación en las empresas por ser competitiva con otras, no por ello menos importantes.

En virtud de lo antes expuesto, es objeto del presente trabajo es demostrar que el Arrendamiento Financiero constituye una fuente de financiamiento en extremo competitiva y que no puede ser indiferente a ningún proyecto de inversión a través de los criterios los elementos de juicio principales para la evaluación, desde un punto de vista fiscal y financiero, de la adquisición de activos fijos haciendo uso de este tipo de contratos. Así mismo, se analiza el efecto que posee la aplicación del Arrendamiento Financiero en los aspectos legales y contables.

Lo anterior se realiza en forma comparativa con otras fuentes de financiamiento análogas, tales como un préstamo bancario o un incremento de capital para efectuar la compra directa del activo fijo.

Se han tomado las condiciones económicas, fiscales y financieras actuales y las expectativas de las mismas, en virtud de ser éstas las que hacen más atractivo el empleo del arrendamiento financiero sobre otras fuentes de financiamiento.

Desde el punto de vista fiscal se busca aprovechar los beneficios implícitos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado y evaluar el costo que el mismo posee tomando en consideración los siguientes elementos:

- Reducción de la inversión
- Reducción del costo financiero
- Crecimiento de IVA
- Supeditación del costo en Tránsito al Activo.

Así mismo, se contemplan los aspectos legales que definen la normatividad que deberá atender el arrendatario cuando contrata a través de este mecanismo y los aspectos contables que permiten registrar, controlar y reflejar la información que se deriva de esta fuente de financiamiento, sin olvidar, claro está, los procedimientos a seguir para un adecuado control interno de la operación.

Incluiremos también, el aspecto fiscal y legal desde el punto de vista de la arrendadora, para inscribirnos en un marco más global y completo de lo que ofrece el arrendamiento financiero para ambos contratantes.

ABREVIATURAS

BM	Banco de México
CC	Código Civil
CFF	Código Fiscal de la Federación
CND	Comisión Nacional Bancaria
DOF	Diario Oficial de la Federación
IMCP	Instituto Mexicano de Contadores Públicos
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
LGDAAC	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
LGSM	Ley General de Sociedades Mercantiles
LIA	Ley del Impuesto al Activo
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
MOI	Monto Original de la Inversión
RCFF	Reglamento del Código Fiscal de la Federación
RLIA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo
RLISR	Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
RLIVA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público

1. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. ANTECEDENTES

El arrendamiento se originó a raíz de las necesidades de aumento de activos fijos en aquellas empresas en expansión que carecían de fondos suficientes para adquirir de contado el equipo necesario, o que se veían imposibilitadas para restringir su capacidad crediticia ante otro tipo de obligaciones.

En México, el arrendamiento financiero, data del año de 1961, cuando fue creada la Compañía Interamericana de Arrendamiento, conocida actualmente como Arrendadora Monterrey, que en aquel entonces no estaba ligada a ningún grupo bancario nacional, aunque originalmente, la gran mayoría de los arrendadores profesionales que se fueron creando, formaban parte de los grupos bancarios del sistema financiero privado.

En virtud de la evolución de esta herramienta dada su importancia como fuente de financiamiento, aunada a la

estatización de la banca, las arrendadoras financieras buscaban constituirse como personas morales independientes de las instituciones bancarias del sistema nacional. Fue hasta 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria (CNB), dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), buscó reglamentar y controlar la actividad de las arrendadoras a través de la expedición de una serie de notas y reglamentos.

Así, venimos que a partir del 10. de enero de 1982 se reformó la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (hoy Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LOOAFAC) para elevar a las arrendadoras financieras al rango de Organizaciones Auxiliares de Crédito, concediéndoles una mayor jerarquía institucional y el aboyo y reconocimiento por parte de las autoridades, pasando a formar parte del gran sistema financiero mexicano.

Así, a partir de 1983, las instituciones de crédito desincorporaron de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras, por lo que algunas de ellas suspendieron sus operaciones temporalmente y otras casi en forma definitiva ya que se encontraron con serios problemas financieros, dado que sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del estado, y sus recursos se vieron seriamente mermados. Esta situación fue mejorando durante el segundo semestre de 1984 y principios de 1985 cuando los contratos de arrendamiento

financiero repuntan, nuevamente, en beneficio de las empresas carentes de capital necesario para financiar la adquisición de sus activos fijos.

Actualmente, el arrendamiento financiero ya no es una actividad exclusiva de ningún grupo, sino que es del dominio general, público o privado, para quien desee constituir una sociedad de este tipo, cumpliendo, desde luego, con todos los requisitos legales para su constitución.

Aunque originalmente los arrendadores financieros se limitaban al financiamiento de equipo de transporte, en la actualidad han canalizado el financiamiento a todo tipo de activos fijos, incluyendo industrial e inmobiliario.

"Para el mundo occidental, el arrendamiento financiero toma su fuerza económica en la década de los 50 y a la fecha su importancia es tal que más del 50% de los activos fijos de las empresas son adquiridos por este medio... y el mecanismo ha probado su alta capacidad de negociación, al grado de que el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado con sede en Roma, denominado UNIDROIT, está en vías de terminar las primeras reglas uniformes de aplicación del arrendamiento financiero internacional, mismas que han sido sometidas a la consideración de nuestros órganos de gobierno para incorporarnos a la legislación sobre esta

matérica." (1)

En efecto, el UNIDFOIT, después de su anteproyecto elaborado en 1983 para efectos de reglamentar uniformemente al arrendamiento financiero, adoptó un texto definitivo en mayo de 1988 que quedó abierto a la firma de los gobiernos interesados.

Según Jacques Collet, en su obra "El Leasing", Madrid, sin fecha, págs. 3 y 4, citado a su vez por Arturo Díaz Bravo, afirma que:

"La creación del leasing (arrendamiento financiero) se atribuye a D.P. Boothe, un estadounidense, fabricante de productos alimenticios, quien, durante el año de 1952, orzido, pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del Ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por carecer de recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido." (2)

Cierta o no la afirmación anterior, el arrendamiento, en Estados Unidos, se popularizó rápidamente durante la década de los sesentas. Al igual que en México, los contratos de arrendamiento financiero se limitaban al arrendamiento de

equipo de transporte, principalmente el arrendamiento de flotillas de automóviles a las Corporaciones. Durante esta época de rápido desenvolvimiento, muchas empresas nuevas - incluyendo un gran número de bancos comerciales- ingresan en el campo del arrendamiento como arrendadores, ya que les ha representado un importante medio de financiar cualquier bien de capital.

1.2. CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Contrato, de acuerdo a los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, es el acuerdo de dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos. Como elementos de validez para la existencia del contrato, se requiere que haya a) consentimiento y b) objeto materia del contrato, conforme lo establece el artículo 1794 del citado Código.

En apego a lo antes citado, el contrato de arrendamiento financiero es una fuente de obligación, por medio del cual, una persona (arrendador), financia la adquisición de un bien, mueble o inmueble, a otra persona (arrendatario), permitiéndole el uso o goce del mismo, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, a cambio de una serie de pagos comúnmente denominados rentas. Al final de dicho plazo, el arrendatario tendrá opción de adquirir el

bien, prorrogar el contrato u obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

En sus orígenes, el contrato de arrendamiento financiero fue un contrato especial porque, dadas sus particularidades, representaba la yuxtaposición de dos contratos: arrendamiento y compraventa, lo que lo colocaba dentro del grupo de los contratos llamados mixtos.

Actualmente, este contrato está expresamente regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), misma que en su artículo 25 nos da la definición del mismo:

"ARTICULO 25. Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley."

Las opciones terminales a las que hace mención el artículo 27 de la LGOAAC son las siguientes:

"I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

"II. A precionar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venga haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

"III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato."

Por último, cabe mencionar la definición que de contrato de arrendamiento nos da el Código Fiscal de la Federación (CFF) en cuyo artículo 14 nos especifica que por enajenación de bienes se entiende, entre otras cosas, la que se realiza mediante el arrendamiento financiero. Así mismo, el artículo 15 del citado Código, nos define el arrendamiento financiero en los siguientes términos:

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

"I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales..."

En caso de que el plazo sea menor, al término del mismo, el arrendatario deberá ejercer cualquiera de las opciones que son iguales a las ya mencionadas en el artículo 27 de la LGOAAC.

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

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

"IV. Constatar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de interés."

Esta última fracción fue adicionada a través de la Ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones

fiscales y que reforma otras leyes federales, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 26 de diciembre de 1990, situación que comentaremos en el capítulo relativo al

marco fiscal del contrato en estudio.

Reiteramos entonces, que para efectos fiscales, cuando estamos frente a un arrendamiento financiero, estamos frente a una enajenación de bienes, en cuyo contrato se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles.

1.3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL APRENDAMIENTO FINANCIERO

En virtud de las características propias del arrendamiento financiero, es que esta herramienta se ha elevado a la categoría de una importante fuente de financiamiento que permite obtener un gran beneficio a las empresas necesitadas de recursos para financiar sus proyectos de inversión.

1. El arrendatario tiene la ventaja de poder seleccionar el equipo que se ajuste a sus necesidades, negociando directamente con el proveedor el precio, garantía, plazo de entrega, servicio de mantenimiento, etc. La arrendadora adquirirá de contado el equipo seleccionado por el arrendatario y le transferirá las pólizas de servicio y garantía, en su caso. Así el arrendatario gozará de un financiamiento a plazos, con la ventaja del precio de contado.

2. Con la contratación de un arrendamiento financiero, el capital de trabajo de la empresa se ve prácticamente intacto al inicio de la operación y permite que se utilice en otras inversiones productivas, logrando una mayor expansión del negocio. Además, no se debe olvidar que lo más atractivo de este instrumento es que el bien sea por sí mismo autofinanciable, es decir, que el arrendamiento se pague con el rendimiento producido por el mismo bien.
3. Si se financia la inversión mediante el arrendamiento financiero, se dejan libres y sin afectación otras fuentes de financiamiento, ya que el arrendatario conserva las líneas de crédito actuales que se pueden emplear para otros fines.
4. La arrendadora puede financiar el 100% del valor del equipo, a diferencia de otros financiamientos que requieren de enganches, o bien, en el caso de préstamos bancarios que ofrecen un porcentaje muy limitado.
5. Dado que los plazos promedios del arrendamiento fluctúan de dos a cinco años, ayudan a mejorar el índice de liquidez y por consiguiente la capacidad de pago.
6. El tratamiento fiscal específico de este tipo de

contratos tiene ventajas importantes, mismas que reducen el costo total de financiamiento.

7. Con el arrendamiento financiero se tiene la posesión del bien, con la posibilidad futura de obtenerlo al final del periodo normal del contrato, a un valor simbólico y no representativo. Así mismo, si se define por la continuación del contrato de arrendamiento, el monto de las rentas representa una suma irrelevante, y si se opta por la enajenación a terceros, el arrendatario tiene una participación económica que reduce el costo financiero de la inversión.
8. La garantía en el arrendamiento financiero, la constituye el bien arrendado. En la mayoría de los casos no requiere de garantías adicionales que comprometan otros bienes de la empresa, tal y como se exigen en otros financiamiento a largo plazo.
9. El arrendamiento financiero puede adaptarse a las necesidades de cada cliente en cuanto a plazo y forma de pago del cliente y el tipo de equipo de que se trate.
10. El costo financiero implícito en el contrato, generalmente representa una carga muy elevada para el arrendatario.

11. Normalmente, el arrendatario no puede realizar mejoras al bien objeto del contrato, durante la vigencia del mismo, aunque pudieran ser convenientes.

12. Si durante el periodo de vigencia del contrato, el bien arrendado sufre obsolescencia, ello no exime al arrendatario del pago de las rentas periódicas.

Ahora bien, si bien es cierto que el desembolso inicial en la contratación del arrendamiento financiero no repercute mucho en la liquidez de la empresa, también es cierto que, como ya se mencionó, puede ser superior al costo de cualquier otra opción de financiamiento, sin embargo, el beneficio integral de la operación resulta bastante competitivo.

1.4. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya se había señalado con anterioridad, el contrato de arrendamiento financiero, representa, en sus orígenes, la yuxtaposición de dos contratos: el de compraventa y el de

arrendamiento. Efectivamente, contiene las peculiaridades de ambos contratos. Nos enfocaremos por ahora, a las modalidades del contrato de arrendamiento en general.

El Código Civil, en su artículo 2398, señala que habrá arrendamiento "... cuando las dos partes contratantes se obligen 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." De igual forma, en el contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora otorga el uso o goce temporal de los bienes, a cambio de una contraprestación que se liquidará en pagos parciales. Podría decirse, entonces, que el arrendamiento financiero es una modalidad del contrato de arrendamiento puro, o bien, que éste último sirvió de base para la creación del primero, dadas las necesidades de utilización de activos fijos que tenían las empresas. Sin embargo, como consecuencia de la diversificación que ha tenido el arrendamiento financiero, la diferencia entre éste y el arrendamiento puro, van aumentando, máxime que en la actualidad ya existe toda una reglamentación específica para cada contrato.

Tenemos entonces, dos modalidades en los contratos de arrendamiento:

- a) Arrendamiento Puro y
- b) Arrendamiento Financiero.

1.4.1. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como va se ha visto, tanto el contrato de arrendamiento puro como el financiero, poseen determinadas características que los hacen similares. A continuación podemos resumirlas:

- a) Ambos contratos son bilaterales porque las partes se obligan recíprocamente.
- b) Para la realización de ambos contratos deben existir los siguientes elementos: Arrendador, Arrendatario y el bien objeto del contrato.
- c) El bien objeto del contrato puede ser mueble o inmueble.
- d) Existe otorgamiento del uso o goce temporal del bien.
- e) Se pacta rentas periódicas en pago del uso o goce del bien.
- f) Ambos contratos representan una fuente de financiamiento que no merma considerablemente la liquidez de la empresa.
- g) En ambos contratos se fija un plazo de vigencia del contrato y durante el mismo, el contrato es irrevocable.
- h) Durante la vigencia del contrato, el arrendatario tiene

derecho al uso del bien, pero el arrendador posee el título legal de propiedad.

Entre las diferencias que existen entre el contrato de arrendamiento financiero y el contrato de arrendamiento puro podemos señalar las siguientes:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Debido a la magnitud y responsabilidad de las operaciones que contrata, generalmente son arrendadoras, las empresas constituidas como sociedades anónimas y que poseen grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones.

Generalmente, el bien objeto del contrato es susceptible de depreciación, y regularmente se concentra en equipos de transporte, industrial, de oficina e inmobiliario.

ARRENDAMIENTO PURO

La persona que funja como arrendadora, no necesariamente debe ser sociedad anónima, ni existe ningún requisito de capital.

Pueden o no ser bienes depreciables y generalmente son inmobiliarios o automóviles.

Las rentas periódicas que se pactan, incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.

Generalmente, el arrendatario es quien asume la responsabilidad de mantener en buenas condiciones el bien objeto del contrato.

Al final de la vigencia del plazo inicial, el arrendatario puede optar por comprar el bien, participar de un beneficio por la enajenación a terceros o prorrogar el contrato de arrendamiento.

El futuro arrendatario selecciona libremente el bien cuyo uso desea para que el arrendador lo adquiera y se lo de en arrendamiento.

Las rentas periódicas que se pactan, no involucran intereses implícitamente.

El arrendador está obligado a mantener en buen estado el bien objeto del contrato durante la vigencia del mismo.

No se pacta opción alguna en ningún momento.

El arrendador ya es poseedor del bien y en este caso, si el arrendatario desea tomarlo en arrendamiento, deberá aceptar las condiciones y características en que se

encuentre el bien objeto del contrato.

La Ley que regula la organización y funcionamiento de la arrendadoras financieras, y los contratos que estas celebran, es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LOGOAC) y en forma supletoria, las leyes mercantiles y el derecho común.

Se encuentra regulado en el Código Civil.

Contable y financieramente, su manejo reviste mayor dificultad.

Contable y financieramente, su manejo no implica ninguna complejidad.

Se pacta a través de un contrato que generalmente es de carácter mercantil.

Se pacta a través de un contrato que generalmente es de naturaleza civil.

Cabe comentar aquí, respecto a la primera diferencia a que hemos hecho mención lo siguiente: podemos destacar que el arrendamiento financiero en México, generalmente se contrata a través de una arrendadora financiera ya que se le atribuye el carácter de operación de crédito, sin embargo, cualquier

persona física o moral puede fungir como arrendadora financiera porque no existe disposición legal que lo impida, sólo que, como nos señala Arturo Díaz Bravo (3), estas operaciones no deberán realizarse de modo habitual y los contratos celebrados en tal circunstancias no tendrán que sujetarse a los dispuesto en la LCOAAC. Así tenemos, que el Código Civil de Estado de Quintana Roo, en sus artículos 2746 al 2756 regula este tipo de operaciones que no son consideradas como actos de comercio por no celebrarse de modo habitual.

1.4.2. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Si se sale del marco legal y fiscal que regula el contrato de arrendamiento financiero, se han manejado varias modalidades debido a las diversas características que posee y a las necesidades del arrendatario, siendo éstas las siguientes:

- a) ARRENDAMIENTO NETO: Esta es la modalidad más común de arrendamiento en México. En un arrendamiento neto, la arrendadora proporciona únicamente los fondos para la compra del equipo y serán a cargo del arrendatario las erogaciones adicionales necesarias para el buen funcionamiento del equipo, tales como: seguros.

mantenimiento, registro, licencias, impuestos especiales, etc.

b) **ARRENDAMIENTO GLOBAL:** Esta modalidad tiene las características contrarias al arrendamiento neto, ya que en este caso la arrendadora financiera, como parte del costo de adquisición del equipo, todos los gastos necesarios para dejar instalado el equipo arrendado. Este tipo de contrato suele darse en el arrendamiento de equipos de alta tecnología.

c) **ARRENDAMIENTO FICTICIO:** Esta modalidad se caracteriza porque el arrendatario vende a la arrendadora equipo de su propiedad, celebrando con posterioridad un contrato de arrendamiento sobre esos mismos equipos, convirtiéndose, entonces, en arrendatario de bienes que eran de su propiedad.

Este tipo de operaciones alimenta de recursos financieros a la empresa con necesidades de liquidez, ya que vende a la arrendadora sus activos fijos a su valor comercial, obteniendo en forma inmediata, fondos adicionales para operar. Con dicho procedimiento, el arrendatario no pierde el derecho de uso de sus activos fijos, ni la propiedad de los mismos, ya que puede ejercer la opción de compra al término del contrato. Simplemente se modifica la figura legal de propiedad.

1.5. MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Siguiendo con la línea de que el contrato de arrendamiento financiero tiene características específicas del contrato de compraventa y del contrato de arrendamiento puro, y una vez analizadas las modalidades de este último, procedamos a compararlo a aquel, en relación al de arrendamiento financiero.

1.5.1. CONCEPTO DE COMPRAVENTA

El Código Civil (CC), en su artículo 2248, define que: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.". Solamente aclararemos, que la diferencia entre una compraventa de carácter mercantil y una de carácter civil radica básicamente en la finalidad de transferir, especular, lucrar.

En el caso de arrendamiento financiero, al arrendatario

sólo tiene el derecho de uso o goce del bien, pero no posee la propiedad del mismo. Sin embargo, una vez concluido el plazo del contrato, puede ejercer, tal y como lo señala el artículo 27 del la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAARC), en su fracción I, la siguiente opción:

"La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedara fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato".

Si se ejerce la opción citada, nos encontramos, entonces, frente a una compraventa, porque existe la transmisión de propiedad y el pago de un precio, en los términos del Código Civil.

Ahora bien, el Código Fiscal de la Federación (CFF), en su artículo 14, fracción I, conceptualiza como enajenación, "Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado", así mismo, es enajenación el arrendamiento financiero, en los términos del artículo 14 fracción IV del citado Código.

En resumen, si en un contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario ejerce la opción de compra al

Concluir el plazo de vencimiento del contrato, nos encontramos frente a una transferencia de propiedad, misma que obliga al pago de un precio cierto, en cuyo caso, el contrato de arrendamiento financiero se asemeja al contrato de compraventa en los términos del Código Civil. Adicional a lo anterior, tanto el arrendamiento financiero -independientemente de la opción que se ejerza- como la compraventa que presupone una transmisión de propiedad son definidas como enajenación, de acuerdo al artículo 14 del CFF.

1.5.2. VENTAS EN ABONOS

Las ventas en abonos son una modalidad del contrato de compraventa. Tienen la peculiaridad de celebrarse facultando al comprador para pagar el precio en forma parcial en plazo sucesivos.

En abril de 1966, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta emitió un criterio en el que por primera vez se trato de regular expresamente al contrato de arrendamiento financiero, desde un punto de vista fiscal. En dicho criterio, la autoridad equiparaba a dicho contrato con una venta en abonos, en virtud de la opción de compra o de la

enajenación de los bienes objeto del contrato que el arrendatario podía ejercer. Sin embargo, dicho criterio sólo tuvo vigencia hasta septiembre de 1969, fecha en que se revocó.

Actualmente, desde un punto de vista fiscal, las ventas en abonos están reguladas de manera independiente al contrato de arrendamiento financiero. De acuerdo al antepenúltimo párrafo del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación:

"Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando se efectuen con clientes que sean público en general, se difiera más del 33% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses."

1.5.3. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Tiene el carácter de compraventa con reserva de dominio, aquélla en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio. Esto de conformidad con el artículo 2312 del Código Civil.

En cuanto a ésta modalidad de compraventa, sólo cabe hacer mención de que no obstante de que se reserve la

propiedad del bien. La venta es perfecta y obligatoria para las partes, siempre y cuando se haya convenido sobre la cosa y sobre su precio. Esto de acuerdo con el artículo 2249 del Código Civil. Así mismo, el Código Fiscal de la Federación (CFF), en su artículo 14, considera enajenación la sola transmisión de propiedad, aún cuando el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado. Esta es la única semejanza que existe entre el contrato de arrendamiento financiero y el de compraventa con reserva de dominio. Es decir, que para efectos fiscales, en ambos casos estamos frente a una enajenación.

En ningún otro aspecto, esta modalidad de compraventa se asemeja al arrendamiento financiero, ya que precisamente, el dominio del bien arrendado es uno de los beneficios que se obtienen con esta última operación.

1.6. MECANISMO PARA LA CONTRATACION

En primera instancia, el interesado en usar un bien a través del arrendamiento financiero, se dirige a una empresa denominada arrendadora financiera.

La arrendadora financiera proporciona al interesado la información suficiente que le permita a este decidir si opta

o no por este tipo de financiamiento. Es decir, le hace una cotización, le explica el mecanismo de los pagos, le define las bondades de la operación, le da a conocer los requisitos que necesita para celebrar el contrato y otras especificaciones de carácter general que definan el plan de arrendamiento.

Si el interesado opta por celebrar el contrato con la arrendadora financiera, entonces deberá llenar una solicitud que generalmente contiene los siguientes datos:

- Datos generales del arrendatario, tales como: denominación o razón social, domicilio, giro o actividad, fecha de constitución, capital social, número de empleados, etc.
- Descripción del equipo solicitado, cualitativa y cuantitativamente. Si el proveedor es seleccionado directamente por el arrendatario, la arrendadora solicita que se adjunte carta o confirmación por escrito de dicho proveedor.
- Plazo de duración del contrato deseado por el arrendatario.
- El nombre de los principales accionistas y el porcentaje de participación en el capital.

- El nombre y cargo de los integrantes del consejo de administración.
- El nombre y cargo de los principales funcionarios de la compañía.
- El nombre de los principales productos que enajena y el porcentaje de participación en las ventas de cada uno de ellos.
- El nombre de sus principales clientes y el porcentaje de participación en sus ventas. El número aproximado de sus clientes activos.
- El nombre de sus principales competidores.
- El nombre, dirección y teléfono de sus principales proveedores.
- El nombre de las Sociedades Nacionales de Crédito con las que trabaja y la dirección o sucursal, tipo de crédito (en su caso) y monto del mismo.
- Detalle de su escritura constitutiva y sus últimas modificaciones.

- Detalle de las personas facultadas para suscribir títulos de crédito.

- Detalle de los Bienes de la persona que se ponga como aval.

Anexo a la solicitud de arrendamiento financiero, el futuro arrendatario deberá anejar la siguiente información:

- Tres últimos estados financieros auditados, así como las principales cuentas de activo y pasivo.

- Flujo de efectivo.

- En caso de ser empresa de grupo se deberán anejar estados financieros consolidados.

- Propuesta o plan de arrendamiento firmado.

- Testimonios de la Escritura Constitutiva, Reformas, Poderes, Aumentos de Capital y Modificaciones a los Estatutos con Nombramientos y Apoderados.

- Manifestación confidencial de los avalistas, debidamente firmada así como valores estimados, con mención de datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

- Tratándose de empresas de reciente creación, generalmente se les solicitan proyecciones de la misma, como mínimo por el periodo que abarque el arrendamiento solicitado.

Evidentemente, toda la información que la arrendadora requiere del arrendatario es para realizar una serie de estudios financieros -básicamente- para valorarse de la capacidad de pago de este último. Por lo tanto, el hecho de llenar la solicitud y proporcionar la información respectiva, no obliga a la arrendadora a celebrar el contrato de arrendamiento. Así mismo, no siempre es indispensable cubrir el total de la información requerida, ya que en la práctica ello depende del monto del contrato.

Toda vez que la arrendadora a analizado la situación financiera del futuro arrendatario -dos semanas aproximadamente- se notifica el rechazo o la aceptación, en cuyo último caso, se procederá a celebrar el contrato que nos ocupa.

2. MARCO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. ANTECEDENTES

En sus orígenes, el contrato de arrendamiento financiero, era un contrato atípico, por no estar regulado por las leyes y por ende, debía dársele el tratamiento del contrato típico que más se le pareciera, que en este caso fue el de compraventa. Así, el contrato de arrendamiento financiero podía ser analizado, interpretado y determinar sus efectos, conforme a la compraventa en abonos, ya que si bien es cierto que el arrendador está otorgando el uso o goce temporal de un bien, también es cierto que el arrendatario cubre con las rentas el precio del costo del bien, más los intereses generados para cubrir dicho precio en parcialidades, así como otros gastos accesorios a la celebración del contrato y por tanto adquiere sobre el bien, ciertos derechos que no coinciden, precisamente, con un arrendamiento puro.

Tenemos entonces, que pese a que desde enero de 1982, la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones

Auxiliares, ya incluía a las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares de crédito, no fue sino hasta 1985, cuando el contrato de arrendamiento financiero dejó de ser atípico, al publicarse, el 14 de enero en el Diario Oficial, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en cuyo artículo 25 señala el concepto de arrendamiento financiero:

"Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose esta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley."

En resumen, es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), la que actualmente regula toda la organización y funcionamiento de las arrendadoras financieras, incluyendo, desde luego, las formalidades de los contratos que celebran y los derechos y obligaciones de los contrayentes.

Es importante mencionar que la LGOAAC sufrió cambios trascendentes mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el día 3 de enero de 1990. Así mismo, el 29 de agosto del mismo año se publicó el ACUERDO POR EL QUE SE EMITEN REGLAS BASICAS PARA LA OPERACION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS (AERBOAF), quedando derogado el publicado el 31 de julio de 1989.

Las anteriores reformas, tienen por objeto, tal como lo señala la exposición de motivos del Acuerdo antes citado,

"...adecuar la normatividad operativa para impulsar una participación del sector dentro del mercado financiero por las ventajas que ofrece el arrendamiento financiero para canalizar los recursos que propicien fundamentalmente la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país..."

2.2. CONSTITUCION Y OPERACION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

2.2.1. CONSTITUCION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Las arrendadoras financiera, tal y como las define el artículo 3o. de la Ley General de Organizaciones y

Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), se consideran organizaciones auxiliares de crédito y por lo tanto, compete exclusivamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la instrumentación de las medidas relativas a su organización y funcionamiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2o. de la citada ley.

Para la constitución y operación de una arrendadora financiera, es necesario que medie autorización de la SHCP, misma que podrá ser otorgada o denegada por la citada dependencia, y deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación (DOF), así como las modificaciones a la misma. (Art. 5o. de la LGOAAC).

Una vez otorgada la autorización, podrá utilizar en su denominación las palabras organización auxiliar de crédito, arrendadora financiera u otra que exprese ideas semejantes en cualquier idioma y no podrán incluir el término nacional si no tiene tal carácter. (Art. 7o. de la LGOAAC).

De igual forma, será la SHCP quien apruebe la escritura constitutiva de las arrendadoras financieras y cualquier modificación de la misma, todo ello con la finalidad de apreciar si se cumplen los requisitos establecidos por Ley. Una vez aprobada la escritura o sus modificaciones, éstas deberán inscribirse en el Registro de Comercio sin necesidad de mandamiento judicial, ni de ninguna otra autoridad. (Art.

80., Fracc. XI, de la LGOAAC).

Junto con la solicitud de autorización para constituir y operar una arrendadora financiera deberá entregarse a la institución de crédito que la SHCP determine, un depósito equivalente a un diez por ciento del capital mínimo exigido para su constitución. Dicho depósito se realizará en moneda nacional o en valores emitidos por el Gobierno Federal y se devolverá al depositante al comenzar sus operaciones o si se deniega la autorización; o bien, se aplicará al fisco federal si una vez otorgada la autorización no se ha cumplido con la condición referida. (Art. 80. de la LGOAAC).

Las arrendadoras financieras deberán constituirse en forma de sociedad anónima, cuya duración será indefinida y estarán organizadas con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSN) y a las disposiciones de aplicación especial que señale la LGOAAC de conformidad con lo establecido en el artículo 80. de la misma Ley.

2.2.2. EL CAPITAL DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Las arrendadoras financieras podrán constituirse con capital fijo o variable, cuyo monto mínimo será determinado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)

durante el primer trimestre de cada año y deberá de estar integralmente suscrito y pagado. De igual forma, durante el primer trimestre de cada año, la SHCP determinará las reglas para mantener en operación a los capitales de las arrendadoras que ya estén operando, para lo cual tomará en cuenta las circunstancias económicas de las arrendadoras financieras y del país en general, el incremento del nivel del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) durante al año inmediato anterior y avendo la cediión de la Comisión Nacional Bancaria (CND) y del Banco de México (BM). (Art. 30., Fracc. I, primero y segundo párrafos, de la LGOACC).

A pesar de que la SHCP no ha cumplido con el plazo dispuesto en el artículo 3 de la LGOACC en relación a la determinación de los capitales mínimos de las arrendadoras financieras, ya publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del 9 de agosto de 1990, como lo habíamos indicado, el Acuerdo por el que se emiten reglas básicas para la operación de las arrendadoras financieras (AEBBOAF), en cuya regla primera se expone el procedimiento a seguir en caso de que la SHCP no determine el capital durante el primer trimestre:

"... el capital mínimo deberá ajustarse durante el mes de abril del año de que se trate, aplicando el capital mínimo vigente, el incremento porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el Banco de México, correspondiente al año inmediato

anterior, con el objeto de que el nuevo monto se encuentre exhibido, registrado y protocolizado ante Notario Público a más tardar el 30 de junio siguiente."

Cuando el capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado cuando menos en un cincuenta por ciento, pero dicho porcentaje no deberá ser menor al mínimo establecido por la SHCP para la constitución de las arrendadoras financieras. (Art. 80., Fracc. 1, segundo párrafo, de la LGOAAC).

En el caso de que una arrendadora financiera opere como sociedad de capital variable, su capital mínimo obligatorio deberá estar integrado por acciones sin derecho a retiro y el monto del capital con derecho a retiro no podrá exceder del capital pagado sin derecho a retiro. (Art. 80., Fracc. 1, segundo párrafo, de la LGOAAC).

Las arrendadoras financieras podrán emitir acciones no suscritas, mismas que se entregarán a los suscriptores al momento del pago de su valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la sociedad (Art. 80., Fracc. I, tercer párrafo, de la LGOAAC). Dichas primas u otros pagos similares se llevarán a un fondo especial de reserva, mismas que sólo podrán ser computadas como capital, para efectos de determinar la existencia del capital mínimo que la LGOAAC exige. (Art. 80., Fracc. IX, de la LGOAAC).

De sus utilidades, las arrendadoras financieras, separarán, como importe mínimo, un diez por ciento para constituir un fondo de reserva de capital hasta alcanzar el equivalente al importe del capital pagado. (Art. 50., Fracc. VIII, de la LGOAAC).

Las arrendadoras financieras deberán utilizar los importes de capital pagado y las reservas de capital para efectos de realizar las operaciones propias de su objeto y para adquirir los bienes muebles e inmuebles a que están autorizadas. Sin embargo, las inversiones en mobiliario y en equipo o inmuebles destinados a sus oficinas, adicionado del importe de la inversión en acciones de sociedades que se organicen exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios, siempre que en algún edificio propiedad de la sociedad, tenga establecida o establezca su oficina principal o alguna sucursal o agencia, no deberá ser superior al sesenta por ciento del capital pagado y reservas de capital. Tampoco podrán exceder del diez por ciento de dicha cantidad, el importe de los gastos de instalación y sólo en forma temporal y en casos especiales, la CNB podrá aumentar los anteriores porcentajes. (Art. 37 de la LGOAAC).

Ahora bien, las arrendadoras financieras deberán contar con un capital contable que no será inferior al tres por ciento de sus activos más, en su caso, de sus operaciones causantes de pasivo contingente expuestos a riesgos

significativos. El porcentaje exacto y la especificación de los activos que deberán considerarse serán determinados por la SHCP, oyendo la opinión de la CNB y del BM, y tomando en cuenta los usos internacionales. (Art. 37-B, primer párrafo de la LGOAAC).

Al respecto, el AEFBOAF en su regla tercera señala lo siguiente:

"TEFCEFA.- Las arrendadoras financieras... deberán mantener un capital contable cuyo monto no sea inferior a la cantidad que resulte de aplicar el 4.0% a la suma de los activos y operaciones causantes de pasivo contingente señalados en los grupos DOS a NUEVE...".

Dichos grupos se citarán más adelante.

Para efectos de mantener condiciones adecuadas de seguridad y liquidez, las arrendadoras financieras invertirán los recursos provenientes de préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero, adicionados de sus financiamientos provenientes de operaciones de descuento, dación en prenda o negociación de títulos de crédito. (Art. 37-A, primer párrafo y 24, Fracc. IV, V y VII, de la LGOAAC).

En relación a lo que hemos señalado en el párrafo anterior, la SHCP, oyendo la opinión del EM y de la CNB, determinará las clasificaciones de los activos y, en su caso, las operaciones causantes de pasivos contingentes en función de su seguridad y liquidez, estableciendo, así mismo, los porcentajes máximos de pasivo exigible y de pasivo contingente que podrán estar representados por los distintos grupos de activo y de operaciones resultantes de las referidas clasificaciones. (Art. 37-A, segundo párrafo, de la LCOAAC). Pues bien, la suma de todas estas últimas cantidades no deberán exceder el capital contable en el porcentaje que el EM determine para cada uno de los grupos, oyendo la opinión de la CNB. (Art. 37-B, segundo párrafo, de la LCOAAC).

La regla cuarta del AERBOAF da a conocer los distintos grupos de activos y de operaciones causantes de pasivo contingente:

GRUPOS DE ACTIVOS Y OPERACIONES CAUSANTES DE PASIVO CONTINGENTE	PORCENTAJES MAXIMOS DE PASIVO EXIGIBLE Y PASIVO CONTINGENTE
GRUPO UNO	
Valores Gubernamentales	40 %
GRUPO DOS	

Depósitos y valores a cargo de entidades financieras del país y acciones distintas a las señaladas en el grupo SIETE	10 %
GRUPO TRES	
Depósitos y valores a cargo de entidades financieras del exterior	10 %
GRUPO CUATRO	
Arrendamiento puro	50 %
GRUPO CINCO	
Arrendamiento financiero y anticipos, a cargo del Gobierno Federal	30 %
GRUPO SEIS	
Arrendamiento financiero y anticipos, excepto los señalados en el grupo CINCO	90 %
GRUPO SIETE	
Bienes muebles e inmuebles y acciones de sociedades inmobiliarias y filiales	20%
GRUPO OCHO	
Cartera vencida	100%
GRUPO NUEVE	
Otros activos y operaciones causantes de pasivo contingente	30 % "

Será la SHCP quien, oyendo a la CNB y al BM, señalará

los conceptos que integrarán el capital contable de las arrendadoras financieras. (Art. 37-B, último párrafo, de la LGOAAC).

En efecto, en la regla segunda del AERBÓAF se indican los conceptos que integran el capital:

"1). El capital social suscrito y pagado y las reservas de capital;

"2). Las obligaciones subordinadas...;

"3). Las utilidades no aplicadas y/o las pérdidas no absorbidas del ejercicio vigente y de ejercicios anteriores; y

"4). El 100% de los superávit por revaluación de inmuebles y de acciones en inmobiliarias... así como el 50% del superávit por revaluación de acciones en otras empresas."

No podrán participar en el capital social de las arrendadoras financieras, las instituciones o sociedades mutualistas de seguros, ni instituciones de fianzas y casas de bolsa, así como las Organizaciones Auxiliares de Crédito de diverso tipo de la arrendadora, ni del mismo tipo que ella, salvo que en éste último caso pretendan fusionarse, de

acuerdo a programas aprobados por la SHCP y previa autorización transitoria que podrá otorgar la citada dependencia. (Art. 8o., Fracc. III, puntos 2, 3 y 4, de la LGQAAC). Dicha fusión tendrá efecto al momento de inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad y deberá publicarse en el periódico oficial del domicilio de las sociedades que hayan de fusionarse para efecto de que los acreedores, dentro de los noventa días naturales de la publicación, puedan oponerse judicialmente con el sólo objeto de obtener el pago de sus créditos, ya que dicha oposición no suspende la fusión. (Art. 8o., Fracc. XII, de la LGQAAC).

2.2.3. INVERSION DE EXTRANJEROS EN LA SOCIEDAD

Dentro del capital social de las arrendadoras financieras, en ningún caso deberá observarse participación extranjera, tanto de gobiernos o dependencias oficiales, como de entidades financieras o personas físicas o morales, a menos que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) autorice dicha participación en el capital pagado, en cuyo caso, la inversión mexicana deberá ser mayoritaria y tendrá la facultad de determinar el manejo y control efectivo de la empresa. (Art. 8o., Fracc. III, punto 1, de la LGQAAC).

La autorización que se otorgue a un inversionista

extranjero será intransferible, y al momento de que adquiera la participación en la sociedad se considerará, por ese sólo hecho, como mexicano y se convendrá la no invocación de la protección de su gobierno ya que de lo contrario perderá la participación en beneficio de la Nación. (Art. 8o., Fracc. III, punto 1, de la LCOAAC).

2.2.4. LA ADMINISTRACION Y VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

La administración de la sociedad deberá recaer en, por lo menos, cinco administradores, que actuarán constituidos en consejo de Administración. (Art. 8o., Fracc. VI, de la LCOAAC).

El domicilio social de las arrendadoras financieras deberá estar siempre en territorio de la República y en el se llevarán a cabo las asambleas y juntas directivas. Podrá establecerse en los estatutos que los acuerdos de las asambleas tengan validez en segunda convocatoria, independientemente del número de votos con que se adopten, excepto cuando se trate de asambleas extraordinarias, en cuyo caso se requerirá, por lo menos, el voto del treinta por ciento del capital pagado. (Art. 8o., Fracc. VII, de la LCOAAC).

Cada accionista, o grupo de accionistas que represente por lo menos el quince por ciento del capital pagado de la sociedad, tendrá derecho a designar un consejero, cuyo nombramiento sólo podrá revocarse cuando se revoque el de todos los demás. (Art. 80., Fracc. V. de la LGOAAC).

Aquellas personas en quienes vaya a recaer el nombramiento de comisarios de las arrendadoras financieras deberán reunir los requisitos que para tales efectos fije la Comisión Nacional Bancaria (CNE), mediante reglas de carácter general; y en ningún modo podrán ser comisarios propietarios o suplentes, los directores generales o gerentes, ni los miembros del consejo de administración propietarios o suplentes, todos ellos desempeñando sus cargos en la misma arrendadora financiera de la que pretendan ser designados como comisarios o en sociedades que a su vez controlen a la sociedad en cuestión, o bien, en las empresas controladas por los accionistas mayoritarios de la misma. Tampoco podrán ser comisarios los funcionarios o empleados de instituciones de crédito y de seguros, de fianzas, casas de bolsa y otras organizaciones auxiliares de crédito. (Art. 80., Fracc. X, de la LGOAAC).

Los poderes que otorguen las arrendadoras financieras no requerirán otras inserciones que las relativas al acuerdo del consejo que haya autorizado el otorgamiento de poder, a las facultades que en la escritura o en los estatutos se concede

al mismo consejo sobre el particular y a la aprobación del nombramiento de los consejeros. (Art. 9o. de la LGOAAC).

2.2.5. OPERACION DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Una vez obtenida la autorización para operar como arrendadora financiera, el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC) delimita las operaciones de la misma, mismas que se detallan a continuación:

- Celebrar contratos de arrendamiento financiero.
- Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero.
- Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.
- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de sus operaciones y para cubrir necesidades de liquidez, así como de proveedores, fabricantes o

constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero y de otras fuentes que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), mediante reglas de carácter general.

Dichas fuentes se autorizan a través del Acuerdo por el que se Emiten Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras (AEFBOAF), publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de Agosto de 1990, en su regla octava:

"a).- Préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones propias de su objeto social, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero.

"b).- Préstamos y créditos mediante la suscripción de títulos de crédito emitidos en serie o en masa para su colocación entre el gran público inversionista."

- Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciban financiamiento.

- Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para tal efecto por la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.
- Las demás operaciones que la Ley en estudio u otras Leyes autoricen, y aquellas otras análogas y conexas que autorice la SHCP mediante reglas de carácter general, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria (CNB) y del Banco de México (BM).

A través del AERBOAF, en su regla décima tercera se autorizó para las arrendadoras financieras, la práctica del arrendamiento puro como operación conexas y se especificaron los lineamientos de dicha operación.

Así mismo, el artículo 38 de la multicitada Ley prohíbe a las arrendadoras financieras lo siguiente:

- Operar sobre sus propias acciones.
- Emitir acciones preferentes o de voto limitado.

- Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los directores o gerentes generales, salvo que correspondan a préstamos de carácter laboral; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores.

- Recibir depósitos bancarios de dinero.

- Otorgar fianzas o cauciones.

- Adquirir bienes, títulos valores, mobiliario o equipo destinado a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, o bien, los recuperasen por incumplimiento de las arrendatarias en cuyo caso las circunstancias no permitieron darlos en arrendamiento financiero a terceros, deberán proceder a su venta en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años si son inmuebles, pudiendo la Comisión Bancaria prorrogar el plazo cuando se dificulte la venta. Si al término del plazo o de la prórroga no se han vendido, la propia Comisión procederá a sacarlos administrativamente a remate.

- Realizar operaciones de compra-venta de oro, plata y divisas. Se excluirán las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o con contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera, las cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de carácter general que, en su caso, expida el BM.
- Realizar las demás operaciones que no les estén expresamente autorizadas.

2.3. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.3.1. ELEMENTOS PERSONALES

Al contraer bienes en arrendamiento financiero se hace necesaria la intervención de ciertos elementos para su realización.

En primera instancia podemos definir los elementos personales, esto es: a) el arrendador y b) el arrendatario.

El ARRENDADOR es la persona que, a la firma del contrato, se obliga a adquirir determinados bienes y a

conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario.

El ARRENDATARIO es la persona física o moral, que se obliga a pagar como contraprestación del otorgamiento que recibe para el uso o goce temporal de los bienes específicos, una cantidad en dinero, determinada o determinable, que comúnmente se llama renta.

En capítulo posterior haremos referencia de los derechos y obligaciones que tienen, tanto el arrendador como el arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento financiero.

Una vez definidos los elementos personales pasaremos a definir los elementos reales.

2.3.2. ELEMENTOS REALES

Hemos hecho mención frecuente del bien objeto del contrato y de la promesa de pago. Bien, pues éstos dos elementos vienen a ser los elementos reales del contrato de arrendamiento financiero.

a) El BIEN OBJETO DEL CONTRATO es todo aquel bien mueble

e inmueble susceptible de ser arrendado, mismo que puede usarse sin consumirse dentro de un ciclo normal de operaciones, excepto aquellos que la Ley expresamente prohíbe.

b) La PROMESA DE PAGO, se formaliza, generalmente, con la firma de uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponde al precio pactado, por concepto de renta global. Para que dichos pagarés gocen de validez, los vencimientos de los mismos no podrán ser posteriores al plazo del arrendamiento financiero y deberá hacerse constar, en ellos, su procedencia para que queden suficientemente identificados. Al transmitir cada uno de éstos títulos, se transmite también, la parte proporcional correspondiente a los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios, pero la sola entrega de ellos, no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades. (Art. 26 de la LGDAAC).

Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento. (Art. 28, primer párrafo, de la LGDAAC).

2.3.3. ELEMENTOS FORMALES

Los elementos formales del arrendamiento financiero no son otros, sino el contrato mismo.

En el Capítulo I de este trabajo, quedó definido el concepto de contrato, por lo que ahora sólo detallaremos en que consiste la formalidad del mismo.

La formalidad del contrato de arrendamiento financiero radica en la obligatoriedad de su formulación por escrito y que además, deberá ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público, tal como lo indica la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC) en su artículo 25. De manera opcional, podrá inscribirse, el mencionado contrato, en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contrayentes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros.

Así mismo, el contrato debidamente registrado en que se hace constar el arrendamiento financiero constituye una garantía para que la arrendadora pueda recuperar los bienes objeto del arrendamiento en el caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el mismo por parte del arrendatario. (Art. 33 de la LGOAAC).

2.4. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

La arrendataria tendrá como obligación principal, pagar una cantidad determinada o determinable por concepto de contraprestación por el uso o goce temporal que hace del bien objeto del contrato.

Una vez concluido el plazo del vencimiento del contrato, la arrendataria tendrá la obligación de adoptar alguna de las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), mismas que se transcriben a continuación, pudiendo convenirse en el contrato la obligación de la arrendataria de adoptar de antemano alguna de dichas opciones, o bien, adoptarla al finalizar el plazo obligatorio, en cuyo caso la arrendataria deberá notificar por escrito su opción a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación. En ambos casos la arrendataria responde de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. (Art. 27, último y penúltimo párrafos, de la LGOAAC). Retomando el punto, las opciones son las siguientes:

"I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser

inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

"II. A prorrogar el plazo por continuar con el uso o quese temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venia haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

"III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato."

A menos que se estipule lo contrario en el contrato, la arrendataria absorberá la obligación de tener el equipo en buenas condiciones y darle el mantenimiento respectivo. Las refacciones, implementos y bienes que se adiciones el bien objeto del contrato se Considerarán incorporados a éstos y, por lo tanto, sujetos a los términos del contrato (Art. 29, primer párrafo, de la LGOAAC).

La arrendataria utilizará los bienes sólo para el uso convenido en el contrato, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, responsabilizándose, por lo tanto, de los daños sufridos por darles otro uso, o por su culpa y negligencia, la de sus empleados o la de terceros. (Art. 29, segundo párrafo, de la LGOAAC).

Es obligación de la arrendataria seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, identificando y describiendo los bienes que se adquieren, autorizando los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, por lo que la arrendadora financiera quedará liberada de responsabilidad de cualquier error u omisión en la descripción. (Art. 20 de la LGOAAC).

Excepto cuando se pacte lo contrario en el contrato, es riesgo de la arrendataria la pérdida parcial o total, aunque esta se realice por caso fortuito o fuerza mayor y en general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufriesen los bienes. (Art. 31, Fracc. II y III, de la LGOAAC).

En el caso de vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total, la arrendadora transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que esta los ejercite en contra del vendedor. En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, inclusive de autoridad, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismo o bien la propiedad, la arrendataria deberá ejercer las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. La arrendadora financiera, en estos casos, legitimará a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas

acciones o defensas cuando ello sea necesario. (Art. 31, Fracc. I y 32, párrafos primero y tercero de la LGOAAC).

Frete a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, misma que deberá cubrir en los términos pactados en el contrato, y tratándose de desperdicio, perturbación o cualquier acto de tercero, la arrendataria deberá notificarlo a la arrendadora financiera en un plazo máximo de tres días hábiles siguientes al que tenga conocimiento de la eventualidad de que se trate ya que de lo contrario se hará responsable de los daños y perjuicios. (Art. 31, último párrafo y 32, segundo párrafo, de la LGOAAC).

En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía, cuyas primas y gastos correrán por cuenta de la arrendataria, que cubra por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños y pérdidas de éstos, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daño a terceros, en sus personas o en sus propiedades. El primer beneficiario del seguro será la arrendadora financiera y en caso de que las indemnizaciones

no cubriesen los saldos o responsabilidades con ella, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes. (Art. 24 y 25 de la LGOAAC).

2.5. OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo fijo, a una persona física o moral. (Art. 25 de la LGOAAC). Para la adquisición de esos bienes, así como para la realización de sus actividades, las arrendadoras invierten el capital pagado y las reservas de su capital.

Las obligaciones señaladas en el parrafo anterior son las más importantes y, podemos decir, que son las únicas que la arrendadora está obligada a cumplir frente al arrendatario, a menos que en el contrato se pactare específicamente alguna otra, que sin embargo, en la práctica muy pocas veces se presenta, tal como lo podemos ratificar en la transcripción de un modelo de contrato de arrendamiento financiero que a continuación presentamos, mismo en el que queda evidencia de que el arrendatario es quien más responsabilidad tiene frente a la arrendadora.

2.6. MODELO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ARRENDADORA X, S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CLIENTE No. _____ FECHA DE INICIACION _____
CONTRATO No. _____ FECHA DE TERMINACION _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA X, S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO, EN LO SUCESIVO "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA, _____, EN LO SUCESIVO "LA ARRENDATARIA", CON LA CONCURRENCIA Y ASUMIION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS EN FAVOR DE LA ARRENDADORA POR PARTE DE _____

EN LO SUCESIVO "EL (LOS) FIADOR(ES)", DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS QUE SE ESTABLECEN A CONTINUACION:

DECLARACIONES

1. Declaracion el (los) representante(s) de la Arrendadora:

a) Que su representante es una sociedad constituida bajo la razon social de Arrendadora X, S.A. DE C.V., según escritura pública número _____, de fecha _____, ante la fe del Notario Público número _____ para _____, señor licenciado _____, e inscrita bajo el número _____, a fojas _____, del volumen _____, libro tercero, sección comercio, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

b) Que su representante es una organización auxiliar de crédito que cuenta con concesión expedida el _____ por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como arrendadora financiera y que está inscrita bajo el número _____ en el Registro de Arrendadoras Financieras en la Comisión Nacional Bancaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 2, 6, 7, 8 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en vigor desde el 15 de Enero de 1985.

c) Que tienen poder para representar y para obligar en los términos del presente contrato a la Arrendadora, personalidad que acredita(n) con la escritura pública cuyos datos se precisan a continuación:

II. Declaración el(los) representante(s) de la Arrendataria:

a) Que su representante es una sociedad constituida según la escritura pública cuyos datos se precisan a continuación: (En caso de tratarse de una persona física, se indican sus generalidades a continuación):

b) Que tiene(n) poder para representar y para obligar en los términos del presente contrato a la Arrendataria, personalidad que acredita(n) con la escritura pública cuyos datos se precisan a continuación:

III. Declaración el(los) representante(s) del(de los) fiador(es):

a) Que su representada es una sociedad constituida según escritura pública cuyos datos se precisan a continuación: (En caso de tratarse de una persona física, se indican sus generales a continuación):

b) Que tiene poder para representar y para obligar en los términos del presente contrato al(los) fiador(es), personalidad que acredita(n) con la escritura pública cuyos datos se precisan a continuación:

c) Que igualmente tiene(n) poder para avalar los títulos de crédito que se deriven del presente contrato y que suscriba la Arrendataria en favor de la Arrendadora, y que tanto estas facultades, como las mencionadas en el inciso anterior, no le(s) han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, manifestación(es) que hace(n) bajo su más estricta responsabilidad personal.

d) Que por las diversas relaciones que sostiene(n) con la Arrendataria, tiene(n) especial interés en la celebración del presente contrato y desean constituirse en deudor(es)

solidarios) con la Arrendataria en favor de la Arrendadora, respecto de todas y cada una de las obligaciones que aquella contraera en favor de esta última mediante la celebración de este Contrato.

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- La Arrendadora da en arrendamiento financiero a la Arrendataria, quien en tal título (los) acepta, el(los) bien(es) que se describe(n) en los Anexos "A-1" y siguientes de este contrato, que suscribirán las partes, los que forman parte integrante del mismo. A dichos bien(es) en los sucesivos se les denominará genéricamente como "Bienes Arrendados".

SEGUNDA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA.- El presente instrumento y sus anexos quedan sujetos a la condición suspensiva de la entrega de los bienes arrendados por parte del tercero proveedor que se designe entre las partes, los que de común acuerdo fijan para tal efecto el plazo máximo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de firma de cada uno de los anexos "A-1" y siguientes. Si durante tal plazo no se hiciera entrega por parte del tercero proveedor designado, de los bienes arrendados, el presente contrato quedará automáticamente sin efectos, en lo que respecta a los bienes descritos en el anexo "A" de que se trate, sin necesidad de comunicación alguna entre las partes, ni de resolución judicial, continuando vigente el contrato en lo referido a los bienes descritos en los anexos "A" respecto de los cuales se hubieren entregado los bienes arrendados. En caso de que opere la terminación automática que arriba se regula, ambas partes se restituirán recíprocamente las prestaciones que hubiesen recibido, y en especial, la Arrendataria devolverá a la Arrendadora cualesquiera cantidad que esta hubiere avanzado para la adquisición de los bienes arrendados, más los intereses a una tasa equivalente a los de los intereses moratorios que se convienen en la cláusula vigésima primera del presente contrato, computables desde la fecha en que se haya realizado la entrega de que se trate, y hasta en tanto la devolución que se pacta haya sido efectivamente realizada.

TERCERA.- TERCERO PROVEEDOR Y ENTREGA DEL EQUIPO.- Las partes convienen en que la Arrendataria ha elegido y seguirá en todo tiempo eligiendo en forma unilateral los bienes arrendados, así como al(a) los) tercero(s) que los proveen, por lo que libera expresamente a la Arrendadora de cualesquiera responsabilidades surgidas de daños, defectos o diferencias de especificaciones originales en los bienes arrendados, o de incumplimiento por parte del(los) proveedor(es) en la entrega de los bienes citados, renunciando igualmente en forma expresa a los derechos que sobre el particular se le conceden en los artículos 2412, fracción V, 2421 y demás

relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la Federación de que se trate. La Arrendataria se obliga a recibir oportunamente los bienes arrendados de la Arrendadora o directamente del tercero proveedor de que se trate y a entender a la Arrendadora, en ambos casos, la constancia escrita de recepción que corresponda.

CUARTA.- ADQUISICION DE LOS BIENES ARRENDADOS.- La Arrendadora elaborará los anexos "A-1" y siguientes una vez que reciba del tercero proveedor las características y precio de adquisición de los bienes arrendados de que se trate, así como el informe de su disponibilidad para entrega a la Arrendataria en forma inmediata y directa. La Arrendadora se obliga a adquirir en propiedad los bienes arrendados, y en consecuencia, a liquidar su precio total al tercero proveedor correspondiente, una vez que reciba cada uno de los anexos "A-1" y siguientes de que se trate, debidamente firmados por la Arrendataria y por el(los) fiador(es), así como las cantidades iniciales a las que dicha Arrendataria se hubiere obligado en el anexo correspondiente. La Arrendataria asume cualesquiera responsabilidades que surjan frente al(los) tercero(s) proveedor(s) de que se trate, causadas por el tiempo que transcurra entre la fecha en que reciba cualquier anexo "A", para su firma y la fecha en que lo entregue a la Arrendadora debidamente firmado por ella y por el(los) fiador(es).

QUINTA.- TERMINO DEL CONTRATO.- La vigencia de este contrato se inicia en la fecha de firma para ambas partes, con la concurrencia del(los) fiador(es) del anexo "A-1", continuando en vigor hasta el vencimiento del término de todos y cada uno de los anexos "A" que se hayan suscritos. Ambas partes convienen expresamente en que las obligaciones derivadas del presente contrato estarán vigentes durante todo el término forzoso que se señale en cada uno de los anexos "A", independientemente de que parte de o la totalidad de los bienes arrendados no pudiesen ser utilizados por la Arrendataria por cualesquiera causas no imputables directamente a la Arrendadora. Para lo relativo a la terminación de la vigencia del presente contrato, deberá estarse a lo pactado en la cláusula vigésima segunda de este instrumento.

SEXTA.- RENTA.- La renta por el uso de cada uno de los bienes arrendados y su forma de pago, serán señalados en cada uno de los anexos "A" que se adicionen a este contrato, estableciéndose claramente en los mismos la renta total por el plazo forzoso de cada uno de ellos, así como las fechas y montos de los pagos parciales que se realizarán para cubrir la misma.

SEPTIMA.- VARIABILIDAD EN LA RENTA.- En cada uno de los anexos "A" se establecerá si el monto de la renta total y de

los pagos parciales será fijo o si estará sujeto a variación. La Arrendataria desde ahora faculta expresamente a la Arrendadora para que en caso de que esta última obtenga sus recursos financieros pagando a terceros tasas de interés variable, traslade esta variabilidad a los pagos de renta a cargo de la Arrendataria, bastando para tal facultad la firma de esta en el documento de que se trate, y en el que se haga constar la variabilidad de la renta.

La variabilidad en las rentas a que se refiere el párrafo anterior, será determinada de conformidad con cualquiera de los parámetros que a continuación se describen, bastando para ello que el que se aplique conste en documento firmado por la Arrendataria.

a) Tasa C.P.P. BANKICO, que es el costo porcentual de captación por concepto de tasa, y en su caso sobretasa, de interés de los pasivos en moneda nacional que estima mensualmente el Banco de México, correspondientes a préstamos de empresas y particulares y depósitos a plazo, excepto ahorro, del conjunto de la banca, y que da a conocer mensualmente dicha entidad o la tasa que lo sustituya por disposición oficial.

b) Tasa CETES, que es la tasa ponderada de emisión a plazo de 28 día de los Certificados de la Tesorería de la Federación, mismos que representan títulos de crédito al portador, a cargo del Gobierno Federal y se mantienen en todo momento depositados en administración del Banco de México por cuenta de los tenedores. La tasa se publica en los principales periódicos.

La variación en la renta podrá determinarse en forma mensual o trimestral, según lo expresamente pactado por las partes en los anexos "A-1" y siguientes. En caso de que se pacte variación o revisión mensual de rentas, éstas se determinarán con base en el nivel de las tasas anteriores el primer día hábil de cada mes de calendario, y la renta ajustada se aplicará para aquel pago que la arrendataria deba realizar el mes inmediato posterior al de la revisión. En caso de que se pacte variación o revisión trimestral de rentas, éstas se determinarán con base en el nivel de las tasas anteriores acordadas el primer día hábil de los meses de Enero, Abril, Junio y Octubre de cada año, y la renta ajustada se aplicará para aquellos pagos que la Arrendataria deba realizar a partir del mes inmediato posterior a los señalados.

La modificación de la renta se calculará con base al saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste, partiendo como base inicial del costo o precio base de adquisición que haya tenido cada uno de los bienes arrendados. La Arrendadora informará por escrito a la Arrendataria del monto de las rentas a partir de cada fecha de revisión.

OCTAVA.- RENTAS EXTRAORDINARIAS Y RENTAS EN DEPOSITO.- Las partes podrán convenir, en el anexo "A" correspondiente, el pago de una renta extraordinaria y de mayor monto que las ordinarias en el inicio del plazo del arrendamiento, o también podrán convenir el pago de una o más rentas como depósito en garantía para aplicarse contra los últimos pagos convenidos a título de renta ordinaria pactados en el anexo "A" de que se trate. En caso de rentas variables, las diferencias que resultasen a cargo de la Arrendataria con motivo de los ajustes señalados en la cláusula anterior, serán pagados por esta a la Arrendadora en las fechas en que sean exigibles los pagos por los que se hicieron los depósitos respectivos. La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para retener cualesquiera cantidades que le hayan sido entregada por ella en depósito, hasta en tanto dicha Arrendataria cumpla con todas y cada una de las obligaciones contraídas a su cargo en los términos del presente contrato y sus anexos.

NOVENA.- PAGARÉS.- En términos de lo previsto en el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito la Arrendadora se obliga a suscribir pagarés obteniendo, en su caso, el aval del(de los) obligado(s) a ello, mediante los que se documente el importe total de las rentas contempladas en el presente contrato y sus anexos, estableciéndose expresamente que la entrega de los mismos no implica en forma alguna pago de rentas, ni constituye recibo de ellas. Para el caso de que se pacten rentas variables, la Arrendataria igualmente se obliga, a solicitud de la Arrendadora, a suscribir pagarés mediante los que se documente el importe total de las rentas por pagar después de efectuados los ajustes que correspondan, canjeando dichos pagarés por los anteriormente suscritos.

La Arrendataria faculta a la Arrendadora para endosar, ceder, transmitir o en cualesquiera forma negociar los pagarés a que se refiere la presente cláusula.

DECIMA PRIMERA.- DIAS DE PAGO.- Ambas partes convienen en que el día de pago de cualesquiera cantidades pactados a cargo de la Arrendataria en los anexos "A" del presente contrato lo será el día _____ de cada mes de calendario, el inmediato hábil posterior, si aquel no lo fuera, debiéndose pagar las rentas por meses completos, sin que la Arrendataria pueda efectuar deducción alguna de los importes que procedan, aún el caso de que esta pudiese haber hecho uso de los bienes arrendados parte del mes, o en el de que se le entregare alguno de los bienes arrendados en fecha que no coincidiere con el día de pago convenido. Para efectos de la aplicación de pagos de la Arrendataria en favor de la Arrendadora, deberá estarse a lo previsto en la cláusula vigésima primera del presente instrumento.

La Arrendadora podrá, pero no estará obligada a ello, enviar

a la Arrendataria un estado de cuenta mensual en el que se hagan constar los cargos y los abonos que correspondan a los movimientos realizados en el período de que se trate. Las partes convienen en que los datos y cifras que aparezcan en los mencionados estados de cuenta, tendrán el carácter de meramente informativos como una atención y servicio que la Arrendadora podrá proporcionar a la Arrendataria, y esta última se obligará a cubrir el importe de ellos establecido como saldo actual en los términos de este contrato.

DECIMA SEGUNDA.- CESION DE DERECHOS.- La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para que ésta ceda, de en garantía, traspase o en cualesquiera formas negocie los derechos que en su favor se derivan del presente contrato y de sus anexos. Por otra parte, la Arrendataria no podrá ceder, dar en garantía, traspasar o en cualesquiera formas negociar los derechos que en su favor se derivan del presente contrato y de sus anexos, ni en especial, subarrendar o transferir en forma alguna, la posesión de los Bienes arrendados, total o parcialmente, si no cuenta con autorización previa y por escrito por parte de la Arrendadora.

DECIMA TERCERA.- LUGAR DE USO DE LOS BIENES ARRENDADOS.- La Arrendataria podrá usar los bienes arrendados en cualquier lugar dentro de la República Mexicana, obligándose

a) En caso de que los bienes arrendados sean equipo industrial o de oficinas, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su instalación, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante la vigencia del contrato.

b) En caso de que los bienes arrendados sean equipo de construcción, a informar por escrito a la Arrendadora el o los lugares de ubicación de las obras en las cuales sean utilizados dichos equipos durante la vigencia del contrato, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante el expresado plazo.

c) En caso de que los bienes arrendados sean vehículos o equipo de transporte en general, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de sus principal encierro, así como el nombre y el domicilio del ejecutivo, empleado o chofer de la Arrendataria al que se hubiere asignado cada uno de ellos.

La Arrendataria cubrirá cualesquiera gastos por el transporte de los bienes arrendados desde su instalación en su lugar de destino, hacia cualesquiera localizaciones futuras, excepción hecha de aquéllos que se realicen por cuenta del tercero proveedor de que se trate, y que conste ésta última circunstancia en forma escrita.

DECIMA CUARTA.- MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LOS BIENES

ARRENDADOS.- La Arrendataria se obliga a mantener en todo tiempo los bienes arrendados en perfectas condiciones de uso, mecánicas y de operación, con la sola limitación que en ellos cause el paso del tiempo y su uso normal. Como consecuencia de lo anterior, la Arrendataria renuncia expresamente a los derechos que se le confieren en los artículos 2412, fracción II, 2416, 2417 y 2445 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la Federación de que se trata.

El mantenimiento, las reparaciones, la mano de obra y las refacciones que requieran los bienes arrendados en términos de esta cláusula, deberán ser pagados por la Arrendataria por su cuenta y a su cargo, debiéndose utilizar refacciones legítimas hechas por el fabricante de los bienes arrendados, y realizando las reparaciones en talleres autorizados por dichos fabricantes.

También serán pagadas por la Arrendataria, por su exclusiva cuenta y a su cargo, cualesquiera cantidades a título de electricidad, combustible, cualquiera u otras formas de energía, lubricantes, operarios y demás gastos de funcionamiento que requieran los bienes arrendados, y en el entendimiento de que toda refacción o accesorio que a ellos se incorpore, quedará en los mismos después de terminado el contrato, a beneficio de la Arrendadora, y sin que la Arrendataria pueda retirarlos o exigir a la Arrendadora indemnización alguna por tales conceptos.

La Arrendadora cede a la Arrendataria durante la vigencia del contrato, los derechos de cualesquiera garantías o servicios que otorguen o proporcionen los terceros proveedores de los bienes arrendados, debiendo correr por cuenta y cargo de la Arrendataria cualesquiera cargos que dichos proveedores realicen por servicios o materiales no incluidos en la garantía de que se trate. Desde luego se pacta por ambas partes que la Arrendataria deberá reclamar directamente de los terceros proveedores de los bienes arrendados, sin responsabilidad alguna de la Arrendadora, los derechos derivados de la calidad de dichos bienes.

DECIMA QUINTA.- ESTADOS FINANCIEROS.- La Arrendataria declara bajo su más estricta responsabilidad, que los estados financieros y la información adicional que ha entregado a la Arrendadora previamente a la firma de este contrato, a fin de mostrar su situación financiera y de acreditar su solvencia, son verídicos y se ajustan a los procedimientos contables usuales dentro de la República Mexicana y se obliga a entregar a la Arrendadora estados financieros actualizados al cierre de cada ejercicio fiscal, durante todo el plazo de vigencia del presente contrato y sus anexos.

DECIMO SEXTA.- PROTECCION E INSPECCION.- La Arrendataria se obliga a cuidar y proteger los bienes arrendados durante la

vigencia del presente contrato, dando aviso inmediato y por escrito a la Arrendadora de cualesquiera embargos por parte de terceros, daños o perturbaciones de cualesquiera clases que los mismos sufran en el periodo expresado. La Arrendataria igualmente se obliga a colocar en algún lugar visible de los mismos una etiqueta y placa en la que se exprese que el bien de que se trate es propiedad de la Arrendadora, lo que para tal fin proporcionará a la Arrendataria dichas etiquetas o placas. La Arrendataria faculta expresamente a la Arrendadora para que por conducto de la persona que ésta designe, inspecciones en cualquier tiempo los bienes arrendados, verificando su adecuada instalación, operación, identificación y mantenimiento.

DECIMA SEPTIMA.- FUNCIONAMIENTO. - La Arrendataria se obliga a cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a los bienes arrendados para la operación y funcionamiento normal, lo cual será bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y a cargo. En el caso de que los bienes arrendados sean automóviles o camiones ligeros, la Arrendadora podrá, pero no estará obligada a ello, obtener por conducto de su departamento de trámites, los permisos de circulación, placas, comprobantes de pago de tenencias, y trámites relacionados con los expresados vehículos, lo cual hará por cuenta y a cargo de la Arrendataria, la que liquidará los gastos relativos en el inicio del plazo del arrendamiento y periódicamente en su curso, respecto de cada unidad, y según sea requerido por las autoridades correspondientes de acuerdo con las leyes aplicables. Las partes convienen en que por estos servicios, se cargarán a la Arrendataria las cantidades que procedan conforme al uso imperante en los departamentos de trámites de los distribuidores automotrices. En casos distintos a automóviles o camiones ligeros, la Arrendadora igualmente podrá realizar los trámites que correspondan, en las mismas condiciones que respecto a los primeros, sin que ello igualmente libere a la Arrendataria de las obligaciones directas a su cargo, y sin que en forma alguna le sea obligación realizarlos.

En caso de no resarcir puntualmente a la Arrendadora el importe de los recargos y gastos relacionados con los trámites a que se refiere el párrafo anterior, la Arrendataria pagará a aquélla intereses equivalentes a los moratorios a que se refiere la cláusula vigésima primera del presente instrumento, computables desde la fecha de verificación del pago de que se trate, hasta aquélla en que se realice el resarcimiento efectivo.

Si los bienes arrendados fueron vehículos, la Arrendadora conservará en su poder el tarjetón del Registro Federal de Vehículos, así como el original de los comprobantes de pago de tenencia que se vayan realizando anualmente. Las erogaciones que realice la Arrendadora para su obtención,

quedarán sujetos a lo establecido en los dos párrafos anteriores. Si por cualesquiera causas la Arrendataria obtiene directamente las placas del vehículo, o realiza los pagos anuales de tenencia, o en general, realiza en forma directa cualquier trámite, estará obligada a entregar a la Arrendadora los documentos originales a que arriba se hizo mención, en un plazo que no excederá de treinta días naturales contados a partir de su obtención, o de cuando los mismos debieron haber razonablemente haber sido obtenidos.

DECIMA OCTAVA.- SEGUROS.- Las partes convienen expresamente en que la Arrendataria asume cualesquiera riesgos por pérdidas o deterioros parciales o totales de los bienes arrendados, por lo que se obliga a contratar cuantos seguros sean necesarios para cubrir las eventualidades arriba descritas, de tal manera que en ningún momento queden sin asegurarse dichos bienes arrendados, designando a la Arrendadora como beneficiaria preferente de cualesquiera cantidades que la empresa aseguradora cubra como indemnización de los siniestros que llegasen a presentarse durante la vigencia total del presente contrato y de sus anexos.

Para los efectos del párrafo anterior será obligación de la Arrendataria contratar los seguros correspondientes directamente con la empresa aseguradora de su elección, debiendo comprobar fehacientemente a la Arrendadora, a satisfacción de esta, y dentro del término arriba convenido, la obtención de los seguros de que se trate y el pago de las primas correspondientes, exhibiéndole la póliza y los recibos originales respectivos con el endoso preferente a que igualmente se hace mención. En el caso que la Arrendadora estime que las coberturas contratadas no son suficientes, lo comunicará por escrito a la Arrendataria, para que en un plazo que no exceda de tres días hábiles desde dicha comunicación, subsane la omisión, cubriendo la Arrendataria las diferencias de prima que resulten y asumiendo cualesquiera riesgos durante el plazo citado.

Ambas partes convienen en que la Arrendadora podrá contratar directamente los seguros en cuestión, si así se pacta en los anexos "A" al presente contrato, con la empresa aseguradora de su elección, realizando los pagos de prima por cuenta de la Arrendataria, y sin que tal pacto libere a ésta de las obligaciones a que se refiere la parte inicial del primer párrafo de esta cláusula. En este caso la Arrendataria deberá reintegrar a la Arrendadora cualesquiera cantidades pagadas a la empresa aseguradora, dentro de un plazo que no excederá de tres días hábiles, contados a partir del aviso escrito que le dé en tal sentido, y en caso de no hacerlo, la Arrendataria cubrirá un interés mensual sobre las mismas, equivalente a los moratorios a que se refiere la cláusula vigésima primera del presente instrumento, computables desde la fecha de verificación del pago de que se trate, hasta

aquella en que se realice el resarcimiento efectivo.

Ambas partes convienen en que podrá incluirse el importe de las primas correspondientes, total o parcialmente, dentro del pago de las rentas mensuales a que se refieren los anexos "A" el presente contrato, si así se pacta en los mismos, debiendo la Arrendadora en este caso, comunicar por escrito a la Arrendataria el número de la póliza o pólizas que correspondan, así como la empresa aseguradora que para tal efecto se elija.

En caso de que la Arrendataria no haga las contrataciones directas de seguro a que está obligada y que no haya convenido expresamente en cualquiera de las variantes descritas en los dos párrafos que anteceden, la Arrendadora podrá libremente contratar los seguros correspondientes, en los términos y condiciones del párrafo tercero de esta misma cláusula.

En caso de pérdida, destrucción, daños irreparables o cualesquiera otras contingencias que impliquen en forma absoluta la utilización de los bienes arrendados, la Arrendataria se obliga a continuar pagando las rentas a que se hubiere obligado en favor de la Arrendadora en los anexos respectivos, hasta en tanto la empresa aseguradora entregue a esta la indemnización correspondiente, y una vez que esta indemnización sea cubierta, igualmente se obliga a pagar a la Arrendadora cualesquiera diferencias que pudiesen existir entre el monto de la indemnización y el saldo insoluto del arrendamiento a la fecha de dicho pago. Asimismo, la Arrendadora se obliga a devolver a la Arrendataria cualesquiera diferencias que pudiesen existir en su favor, en caso de que la indemnización resultare superior al saldo insoluto del arrendamiento a la fecha de pago de ésta.

La Arrendataria se obliga a liberar de toda responsabilidad a la Arrendadora o a cualquiera cesionaria de esta, respecto de cualquiera gastos, o indemnizaciones a terceros o a la propia Arrendataria, que se reclamen o determinen ante y por autoridades competentes, sea cual fuere su naturaleza, derivados de la tenencia, uso o mantenimiento de los bienes arrendados, mientras que los mismos se encuentren a su disposición, independientemente de la vigencia o terminación del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria igualmente se obliga a efectuar la totalidad de las gestiones, avisos, reclamaciones, demandas y demás actos necesarios o convenientes para que la empresa aseguradora de que se trate cubra las indemnizaciones que en caso de pérdida, de robo, de destrucción o de cualesquiera otros daños que sufran los bienes arrendados, procedan en favor de la Arrendadora, siendo responsable frente a esta de los daños y de los perjuicios que le cause sobre con su omisión, dolo o negligencia. Desde luego se pacta por ambas partes que en ningún caso la Arrendadora será responsable de

los daños y de los perjuicios que pudiere causar a cualquiera de las partes o a terceros la empresa aseguradora en caso de denunciarse en los pagos de indemnizaciones por siniestros ocurridos durante la vigencia de los seguros respectivos.

DECIMA NOVENA.- IMPUESTOS.- Las partes convienen expresamente en que el importe de las rentas pactadas a cargo de la Arrendataria en los términos de los anexos "A" al presente contrato, será todo en favor de la Arrendadora, por lo que la Arrendataria se obliga a pagar cualesquiera impuestos, derechos, cooperaciones o costas de la índole que fueren, presentes y futuros, que se determinen o lleguen a determinarse por las autoridades competentes respecto de la posesión, de la tenencia, de la propiedad, del uso y del funcionamiento de los bienes arrendados, así como cualesquiera otros que oportunamente se causen con la celebración de este contrato y sus anexos, sea cual fuere su naturaleza, obligándose a resarcir a la Arrendadora de cualesquiera cantidades que la misma o que se precipitada a cubrir por tales conceptos, dentro de un plazo que no excederá de tres (3) hábiles contados a partir de la notificación que se le haga por escrito, debiendo cubrir además un interés equivalente a los mercatorios a que se refiere la cláusula vigésima primera de este instrumento en caso de no hacerlo, computables desde la fecha de verificación de pago de que se trate, hasta aquella en que se realice el resarcimiento efectivo.

En caso de que los bienes arrendados proviniesen del extranjero, y fuese necesaria su importación, la Arrendataria asume en forma exclusiva las responsabilidades totales del caso ante las autoridades competentes, tanto en lo referente al pago de impuestos o derechos de importación, como a los trámites y gestiones que deban realizarse, liberando totalmente en forma expresa a la Arrendadora por tales conceptos.

VIGESIMA.- INCUMPLIMIENTO.- PRINCIPALES CAUSAS.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones recíprocas que asumen en virtud del presente contrato y de sus anexos, la otra tendrá el derecho de elegir entre el cumplimiento forzoso del mismo, o su rescisión, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido, y bastando para ello la simple comunicación escrita que dirija a su contraparte.

Las partes convienen en que serán causas de rescisión del presente contrato y de sus anexos, imputables a la Arrendataria, entre otras, las siguientes:

- a) Se abstenga de pagar en los términos y condiciones pactadas en el presente contrato y sus anexos, una o más de las rentas convenidas a su cargo, o uno o más de cualesquiera de los otros conceptos que en el mismo se establecen a su cargo, b) Se abstenga de asegurar o de mantener asegurados los bienes

arrendados, en los términos que se pactan en la cláusula décima octava de este instrumento, c) Se abstenga de informar o de mantener informada a la Arrendadora de la localización exacta de los bienes arrendados, en los términos que se pactan en la cláusula décima tercera de este contrato, d) Sea declarado en quiebra, concurso o suspensión de pagos; e) Sea emplazada a huelga o sufra de reclamaciones obreras o de cualesquiera otras índoles que afecten su buen funcionamiento por un período superior a dos meses de calendario, f) Se abstenga en cualquier tiempo de dar a los bienes arrendados el uso y destino que corresponda conforme a su naturaleza, g) Se abstenga de realizar con todo o por totalidad, por su cuenta y a su cargo, cualesquiera reparaciones y servicios de mantenimiento por sean necesarios para que los bienes arrendados se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, con el sólo fin de garantizar el transcurso del tiempo y su natural uso, h) Se abstenga de permitir a la Arrendadora realizar las inspecciones a que se refiere la cláusula décima sexta de este instrumento, i) Se abstenga de dar aviso escrito inmediato a la Arrendadora de cualesquiera situaciones que afecten o puedan afectar física o jurídicamente a los bienes arrendados, j) Permita el embargo total o parcial de los bienes arrendados, o permita la extracción material de los mismos del lugar de su instalación, k) Se abstenga de entregar a la Arrendadora con toda su oportunidad sus estados financieros, en términos de lo pactado en la cláusula décima primera de este instrumento, l) Realice cualesquiera actos u omisiones que violen lo pactado en este instrumento.

En caso de incumplimiento imputable a la Arrendataria, y en caso de que la Arrendadora elija el cumplimiento forzoso del presente contrato, ambas partes convienen en que ésta podrá exigir a la Arrendataria el pago anticipado de las rentas futuras, además de las ya vencidas, hasta la fecha de terminación del plazo forzoso del contrato y de sus anexos, sin que la Arrendataria pueda reclamarle cantidad alguna a título de intereses devengados por anticipo de rentas, aplicándose los mismos como pena convencional por incumplimiento, conservando dicha Arrendataria la posesión y el uso de los bienes arrendados durante todo el plazo de vigencia forzosa del contrato y sus anexos, con la obligación de elegir cualquiera de las opciones terminales que se establecen en la cláusula vigésima segunda de este contrato.

VIGESIMA PRIMEFA.- INTERESES MORATORIOS.- En caso de falta de pago puntual de cualquiera de las rentas pagadas en este contrato y sus anexos, o de cualquiera de los pagos a que se obliga la Arrendataria en favor de la Arrendadora, aquella cubrirá a esta intereses moratorios respecto de las cantidades no cubiertas a su vencimiento, computables por días de mora, a la tasa que adelante se fija, si el pago extemporáneo se realiza dentro de los diez días naturales

siguientes al vencimiento individual de que se trate, y computables por mensualidades. Si el plazo estemporáneo se realiza que antecede a dicho plazo, la tasa aplicable para el cálculo de intereses moratorios, en cualquier caso, se trate de rentas fijas o variables, será la resultante de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa C.P.P. BANXICO, misma que es descrita en el inciso C) de la cláusula séptima del presente instrumento. Para los efectos de lo previsto en los artículos 2092, 2093, 2094 y demás relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, la Arrendataria faculta expresamente a la Arrendadora que la primera realice en favor de la segunda, sea solicitada por esta, a cubrir los intereses moratorios por la Arrendataria, a título de intereses moratorios, en primer lugar, del remanente del pago, si lo hubiere, sea solicitada a cubrir en el orden de su antigüedad. Los importes adeudados por la Arrendataria, a título de conceptos diversos según el presente contrato, impuestos y rentas en el orden establecido, y hasta la cantidad que alcance el pago, excepto, según el importe del pago de que se trate. Ambas partes convienen en que lo pactado en esta cláusula será aplicable aún y cuando no se exprese la aplicación exacta del pago en el recibo que, con su motivo entienda la Arrendadora, y en que tal sistema de aplicación de pagos surtirá plenos efectos mientras no se modifique por las partes mediante convenio escrito.

VIGESIMA SEGUNDA.- OPCIONES TERMINALES.- A la terminación del plazo forzoso de todos y cada uno de los anexos del presente contrato y siempre y cuando la Arrendataria se encuentre al corriente con la totalidad de las obligaciones que contrato en favor de la Arrendadora, podrá dicha Arrendataria adoptar alguna de las siguientes opciones:

- a) Comprar los bienes arrendados a la Arrendadora, la que se los venderá en las cantidades que inferiores a su valor de adquisición sean firmes en cada uno de los anexos correspondientes.
- b) Participar con la Arrendadora en el precio de la venta de los bienes arrendados a un tercero, en una cantidad no superior a la estipulada con opción de compra.
- c) Obtener de la Arrendadora una o varias prórrogas en el plazo de vigencia del contrato en lo que se refiera a los bienes amparados en el anexo de que se trate, en cuyo caso, la renta que se cause, y que deberá convenirse por escrito entre ambas partes, será inferior a los pagos periódicos que originalmente fueron realizados.

Desde luego se establece que en los términos de lo dispuesto en los artículos 27 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, podrá convenirse entre las partes cualquiera otra opción terminal que sea Autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito

Publico mediante disposiciones de carácter general. Cualquiera de las acciones que sea adoptada por la Arrendataria, deberá ser notificada por escrito a la Arrendadora, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento de cada uno de los plazos al contrato, y en caso de no hacerlo, se entenderá que la Arrendataria conviene con la Arrendadora en prorrogar el plazo de vigencia del contrato, debiendo en este caso pagar una renta equivalente al 75% del monto de la última renta pagada, y en este supuesto el contrato tendrá una vigencia por tiempo indeterminado, haciendo para darlo por terminado, como arrendamiento fijo y llano, el simple aviso que por escrito cualquiera de las partes haga llegar a la otra con treinta días de anticipación. En este último caso, igualmente se conviene que la Arrendataria perderá el derecho de ejercitar posteriormente las demás opciones terminales a las que se refiere esta cláusula, y en especial la compra de los bienes arrendados. Todo lo anterior, desde luego, salvo pacto por escrito en contrario.

VIGESIMA TERCERA.- OBLIGADOS SOLIDARIOS.- El(los) fradorte(s) del contenido y vicarces del presente contrato, mediante su firma en el presente instrumento, se constituyen en obligados(los) solidarios con la Arrendataria, respecto de todas y cada una de las obligaciones que ésta contrae en favor de la Arrendadora, en los términos de lo dispuesto en los artículos 1987 al 1989 y demás aplicables al Código Civil para el Distrito Federal y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la Federación, lo que los obliga a pagar fijo y llanamente cualesquiera cantidades que la Arrendataria adeude a la Arrendadora, así como los intereses, gastos, costas y demás accesorios que en su caso procedan, haciendo renuncia expresa a los beneficios de orden, de exclusión, y demás similares a los de su clase, que se consignan en los artículos 2812 y siguientes, y demás aplicables, del Código Civil para el Distrito Federal y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la Federación, igualmente renunciado a la extinción de la fianza contemplada en los artículos del 2844 al 2849 y demás aplicables, de los ordenamientos legales arriba citados.

La obligación solidaria que se contrae en los términos del presente instrumento, subsistirá hasta en tanto la Arrendadora haya recibido a su entera satisfacción los bienes arrendados o las cantidades a que tenga derecho a percibir por parte de la Arrendataria, y esta haya liquidado todo cuanto adeude a la Arrendadora, mediante su suscripción, en favor de la Arrendadora.

VIGESIMA CUARTA.- RECUPERACION DE POSESION.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, al ser exigibles cualquiera de las obligaciones contraídas por la Arrendataria en favor de la Arrendadora en

los términos del presente instrumento y sus anexos, ante el incumplimiento de la Arrendataria a cualquiera de las mismas, la Arrendadora podrá pedir jurídicamente la posesión de los bienes objeto del contrato, y en tal caso, el juez que conozca de la solicitud, decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se imponen en el numeral arriba citado.

VIGESIMA QUINTA.- CONOCIMIENTO DE PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS Y LEYES APLICABLES.- Los comparecientes con cada una de las partes declaran, para todos los efectos legales, y bajo su más estricta responsabilidad personal, que han estudiado y conocen suficientemente los procedimientos de operación del presente contrato, así como las disposiciones que sobre arrendamiento financiero contiene la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y en general la totalidad de las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás disposiciones legales que lo rigen, por lo que no se reserva acción o defensa alguna que opere por estas razones en contra de las acciones que cualquiera de ellas ejercite para exigir el cumplimiento de la obligaciones contraídas en su favor.

VIGESIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTOS.- Este contrato es celebrado con intervención del corredor público, cumpliendo con lo ordenado en el artículo 25, tercer párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, por lo que en consecuencia surte efectos de instrumento público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67, 1237, 1391 y demás aplicables del Código de Comercio, y para los efectos de lo establecido en los artículos 443, fracción VII, y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de la Federación de que se trate. Para todos los efectos legales a que haya lugar, la Arrendataria y el(los) fiador(es) renuncia(n) expresamente el derecho de señalar bienes para el embargo que se les concede en caso de requerimiento judicial de pago, en los artículos 536 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los ordenamientos procesales de los Estados de la Federación de que se trate, por lo que facultan expresamente a la Arrendadora para que sea ésta quien, en su caso, designe para su embargo bienes de la propiedad de la Arrendataria o del(los) fiador(es) que sean suficientes y convenientes para garantizar los créditos en favor de aquélla, facultándole igualmente en forma expresa para abstenerse de seguir el orden establecido en los artículos 536, 537 y demás aplicables de los ordenamientos procesales citados, 1395 del Código de Comercio, y demás disposiciones de la materia.

VIGESIMA SEPTIMA.- TRIBUNALES.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas

partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el Distrito Federal, o para el Estado de la Federación en el que tengan su domicilio la Arrendataria y el(los) Fidejantes, a elección de la Arrendadora, renunciando al fuero que por cualesquiera causas les pudiera corresponder en el presente o en el futuro.

El presente contrato, previa su lectura, es firmado en la ciudad y fecha que se indican continuación.

_____ a _____ de _____ 19__.

"LA ARRENDADORA"

ARRENDADORA X, SA DE CV.

NOMBRE
DOMICILIO

FIRMA

POR
PUESTO
DOMICILIO

LUGAR NAC.
EDO. CIVIL
OCUPACION

FIRMA

POR
PUESTO
DOMICILIO

LUGAR NAC.
EDO. CIVIL
OCUPACION

FIADOR (ES)
NOMBRE
DOMICILIO

FIRMA

POR
PUESTO
DOMICILIO

LUGAR NAC.
EDO. CIVIL

"LA ARRENDATARIA"

OCUPACION

En la ciudad y fecha que se indican en la parte superior ANTE MI _____ Corredor Público No. _____ de la _____ en ejercicio, que comparecen las personas cuyos nombres y generales se señalan en esta hora, en representación de las empresas que también se indican, para hacer constar:

I. Que para todos los efectos de Ley comparecen y ratifican en este acto el suscrito Corredor por ser la fiel expresión de sus voluntades, el contenido de este contrato de arrendamiento financiero, por el cual, el Arrendador dará a la Arrendataria diversos equipos que se describirán en los anexos A-I y siguientes que se suscriben en adelante por las partes.

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

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

Por lo antes expuesto, YO, El Corredor que suscribe DOY FE.

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

SEGUNDO. De que los generales y personalidades acreditadas por los comparecientes en el capítulo respectivo del Contrato que se ratifica, fueron debidamente comprobadas por mí dándolas por reproducidas en el presente documento.

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

CUARTO. De que leído que les fue a los comparecientes este instrumento y explicando su valor y fuerza de ley, terminaron de firmarlo de conformidad con el expresado, en presencia y unión del suscrito:

ESTE CONTRATO Y SUS ANEXOS FUERON AUTORIZADOS POR LA COMISION NACIONAL BANCARIA MEDIANTE OFICIOS NOS. _____ DE FECHAS _____

ARRENDADORA I, S.A. DE C.V.
ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO

NUMERO CLIENTE : _____
NUMERO CONTRATO : _____
ANEJO "A" : _____

ESTE ANEJO FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (Cuyo numero se señala arriba) CELEBRADO ENTRE ARRENDADORA I, S.A. DE C.V. COMO ARRENDADORA Y LA EMPRESA (O PERSONA FISICA) CUYO NOMBRE Y DIRECCION APARECEN A CONTINUACION COMO ARRENDATARIO, EN SU CASO, INTERVIENE(N) COMO FIADOR(ES) (A)S) EMPRESA(S) O PERSONA(S) QUE SUSCRIBE(N) ESTE DOCUMENTO.

ARRENDATARIO

PROVEEDOR

DESCRIPCION DE LOS BIENES ARRENDADOS (CLAUSULAS 1a. A 4a.)

DESCRIPCION

LINEA: _____

MAQUINA GENERALICA: _____ MODELO GENERALICO: _____ MODELO ESPECIFICO: _____

AÑO DE FABRICACION: _____ NUMERO DE SERIE O CHASIS: _____

TIPO DE VEHICULO: _____ CONDICION: _____ NUM. MOTOR: _____ NUM. R.F.A.: _____

COLOR EXTERIOR: _____ COLOR INTERIOR: _____ EQUIPO: _____ TRANSMISION: _____

NUM. PUERTAS: _____ NUM. CILINDROS: _____ CAL. Y DEFROSTEP: _____ AIRE ACONDICIONADO: _____

DESCRIPCION O EQUIPO ADICIONAL: _____

CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO (CLAUSULAS 5a. A 8a.)

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: _____ MESES. LAS CIFRAS QUE SE INDICAN A CONTINUACION SE ESTIPULAN EN (MONEDA): _____

RENDA TOTAL: _____ A LIQUIDARSE MEDIANTE UN PAGO INICIAL EXTRAORDINARIO DE : _____ Y _____

RENDA: _____ Y CONSECUTIVAS POR: _____ CADA UNA A PARTIR DE LA FECHA _____

LA RENTA TOTAL Y PAGOS PARCIALES SON _____ EN CASO DE SER VARIABLES, SE REVISARAN DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LA

CLAUSULA SEPTIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL PRIMER DIA HABIL DE CADA _____ CALENDARIO EN FUNCION DE LA SIGUIENTE TASA:

_____ MAS UN PORCEN DE _____ PUNTOS. OPCION DE COMPRA AL TERMINO DEL PLAZO DE ESTE ANEJO: _____ RENTAS EN DEPOSITO

_____ A PPLICARSE SOBRE EL(LOS) ULTIMO(S) PAGO(S) PARCIAL(ES) DE LA RENTA TOTAL. APERTURA DE CREDITO: _____

INFORMACION FISCAL

TASA ESTIPULADA: % ANUAL. RENTA TOTAL: MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION:
 COSTO FINANCIERO: IVA TOTAL: I.V.A. S/COSTO ADG.:
 I.V.A. DIFERIDO: EL I.V.A. DIFERIDO SE CARGARA A LA APRENDATARIA EN PAGOS PERIODICOS:
 CON CADA RENTA. EN CASO DE QUE LAS RENTAS SEAN VARIABLES, EL I.V.A. DIFERIDO SE AJUSTARA EN FORMA PROPORCIONAL. (VER ARTICULO 12 DE LA LEY DEL I.V.A. Y 25 DE SU REGLAMENTO).

SEGUROS (CLAVSULA 19a.)

CIA. ASEGURADOR: NOM. POLIZA: INCISO NUMERO:
 PRIMA Y GASTOS: DEDUCIBLE: EXPIRA EN:

FECHA: _____ A _____ DE _____ DE _____.

"LA APRENDADORA"

POR: _____

POR: _____

"LA APRENDATARIA"

POR: _____

POR: _____

FJADORE(S)

POR: _____

POR: _____

APPENDATARIA _____ CLIENTE _____ CONT. NUM. _____ ANEXO A _____
 CATEGORIA _____ DEFINITIVA _____ REVISABLE AL PROXIMO DIA _____
 TASA _____ DEFINITIVA _____ \$ ANUAL _____ AJUSTADA CON BASE EN LA TASA _____
 DE _____ \$ ANUAL AL DIA _____ MAS UN MARGEN DE _____ PUNTOS.

MES REC	PT NO	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACION	INTERES	PENAL NETO	E.V.A.	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO
---------	-------	----------------	--------------	---------	------------	--------	------------	---------------

TOTAL _____

P A D A P E _____

FECHA _____

BUENO POR: _____

Por este Pagaré reconocemos deber y nos obligamos a pagar incondicionalmente a la orden de Arrendadora I, S.A. de C.V. Organización Auxiliar de Crédito, en su domicilio o en cualquier otro lugar que la misma designare, la cantidad que se estipula arriba, mediante los pagos parciales cuyo monto y fecha de exigibilidad se señalan en las últimas columnas de la tabla adjunta.

Este documento integra un pagaré mercantil único, y la mera facultad de utilizar el beneficio del calendario de pagos no exime de cubrir, en caso de falta de pago puntual de cualquiera de los abonos señalados, intereses moratorios sobre la cantidad insoluto al constituirse la mora y hasta su liquidación total, a la tasa resultante de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa C.P.P. bancario o la que la sustituya, según publicaciones mensuales que de dicha tasa efectúa el Banco de México, sin que por causa de mora se consideren prorrogados todos los plazos, o cualquiera de ellos.

Expresamente convenimos en que la falta de pago oportuno de uno o más de los pagos parciales pactados, dará derecho a Arrendadora I, S.A. de C.V. Organización Auxiliar de Crédito, a declarar vencido anticipadamente todos los que le siguieran en número, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150, fracción II, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El valor de este Pagaré ha sido recibido a nuestra entera satisfacción en mercancías y se deriva del Contrato de Arrendamiento y anexo que se relacionan en la parte superior izquierda de la tabla adjunta.

Este documento no es domiciliado y está dispensado de protesto.

LA APPENDATARIA _____

POR AVAL _____

EN CASO DE QUE SEA SU PRIMER OPERACION FAVOR DE OBTENER CONOCIMIENTO DE FIRMA DE INSTITUCION BANCARIA EN LA PARTE POSTERIOR DE ESTE DOCUMENTO.

FAVOR DE REVISAR EL TEXTO DE LA CLAUDULA NOVENA DE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3. ASPECTOS CONTABLES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES

3.1.1. BOLETIN C-6: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Desde julio 1974, el Boletín C-6 de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (IMCP), relativo a Inmuebles, Maquinaria y Equipo, regula solo desde el punto de vista del arrendatario y de una manera muy superficial a las operaciones de arrendamiento. En él se contienen la bases para el registro contable de dichas operaciones y su consecuente presentación en estados financieros, distinguiéndose dos grandes grupos de arrendamientos, mismos que se encuentran incluidos en el párrafo 36 del citado Boletín y que a continuación se describen:

- 1) "Arrendamientos que conceden el derecho a utilizar los

activos a cambio del pago de renta, y en los cuales no es presumible que el arrendatario vaya adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien rentado."

En efecto, en virtud de que este tipo de contratos de arrendamiento puede ser conoleado por cualquiera de las partes, por razones que no sean necesariamente una contingencia remota, es claro que no existe la adquisición de un derecho sobre la propiedad del activo.

Para efectos de los estados financieros, el arrendatario deberá revelar la información necesaria para que el lector considere el efecto y la magnitud sobre la situación financiera y sus resultados de operación.

El segundo grupo de arrendamientos que distingue el Boletín C-6 en estudio es el siguiente:

2) "Arrendamientos que en esencia equivalen a una compra a plazos del activo."

Dada la naturaleza que estas operaciones poseen, ya que en realidad representan una compra a plazos, el Instituto establece que el activo y el correspondiente pasivo se deberá mostrar en el Balance General distinguiendo este tipo de arrendamientos de los señalados en el grupo anterior.

Tenemos entonces, que en estos arrendamientos, el bien objeto del contrato deberá ser registrado como compra en un renuncio del activo, mismo que deberá depreciarse en base a su vida útil.

Ahora bien, tanto el activo como la correspondiente obligación de pagar por él deberá cuantificarse tomando en consideración el importe total de las rentas a pagar, excluyendo los costos de servicio impuestos, y otros costos de operación, así como el interés por financiamiento de la operación a plazos.

Cabe hacer mención que el INCF a través de los párrafos 40 y 41 del Boletín C-6, proporciona algunos elementos de ayuda para distinguir un contrato que represente la compra de un bien. Estos elementos son los siguientes:

"a) El periodo inicial del arrendamiento es considerablemente menor que la vida útil del bien, y el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato por el periodo remanente de vida útil del bien, a rentas considerablemente más bajas que las originalmente pactadas.

"b) El arrendatario tiene el derecho, durante el periodo del contrato o al término del mismo, de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la

fecha de la firma del contrato parece sustancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse."

Existen además, otras condiciones que ayudan a reconocer un contrato que en realidad representa adquisiciones a plazos:

a)"El activo fue adquirido por el arrendador para satisfacer necesidades específicas del arrendatario, y muy probablemente es útil únicamente para ese propósito específico y por el arrendatario de que se trate.

b)"El periodo del arrendamiento corresponde al periodo de vida útil del activo, y el arrendatario está obligado a pagar costos como impuestos, seguros, mantenimiento, etc., que generalmente son atribuibles a quien tiene la propiedad del activo.

c)"El arrendatario garantiza las obligaciones del arrendador con respecto al activo arrendado.

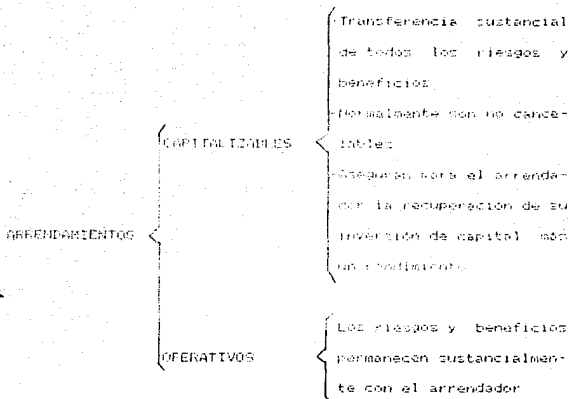
d)"El monto de las rentas pactadas es igual o superior al valor de mercado del bien a la fecha de la operación, más el financiamiento y los gastos (impuestos, apertura de crédito, etc.) a cargo del arrendatario."

Todo lo relativo a la presentación de estados financieros contenido en este Boletín se tratará posteriormente en el tema respectivo.

3.1.2. PROYECTO DEL BOLETIN D-5: ARRENDAMIENTOS

El proyecto del Boletín D-5: ARRENDAMIENTOS fue dado a conocer para su consideración el 12 de julio de 1990 a todos los socios del I.M.C.F. Dicho proyecto no ha sido aprobado aun; sin embargo, lo hemos incluido en el presente trabajo, ya que es lo más completo que existe en materia de registro y presentación en estados financieros de las operaciones de arrendamientos y no solo contempla todos los aspectos desde el punto de vista del arrendatario como la hace el Boletín C-6 estudiado en el apartado anterior, sino también contempla los aspectos desde el punto de vista del arrendador.

En primera instancia, el Boletín D-5, en su párrafo 1, nos define al arrendamiento como un "... convenio que otorga el derecho de usar inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta, por un periodo predeterminado." Así mismo, hace una clasificación de los arrendamientos, misma que se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario.



Para efectos de que un arrendamiento se considere capitalizable por parte del arrendatario, se deberá cumplir por lo menos con uno de los siguientes requisitos a la fecha de inicio de la operación:

- a. El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b. El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- c. El periodo del arrendamiento es sustancialmente igual que

la vida útil remanente del bien arrendado.

- d. El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserva en su beneficio.

Existen además, los requisitos o distintos adicionales para que el arrendador pueda considerar un arrendamiento como capitalizable:

- a. El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente
- b. No existen contingencias importantes respecto a los gastos no reembolsables en que incurrirá el arrendador.

Ahora bien, tratándose de arrendamiento de bienes raíces, el arrendador deberá considerar otros requisitos adicionales a los anteriores para considerarlo como capitalizable:

DE TERRENOS SOLAMENTE

Que el cobro de los pagos mínimos sea razonablemente predecible y no haya incer-

ARRENDAMIENTO
DE BIENES
RAICES

DE TERRENO Y EDIFICIO

DE BIENES RAICES Y
MAQUINARIA Y EQUIPO

DE PARTE DE UN EDIFICIO

bidumbre respecto a los costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador durante la vigencia del contrato.

Deberán considerarse por separado para efectos de la clasificación como arrendamiento capitalizable.

Si el costo y el valor de mercado de la porción arrendada pueden ser determinados razonablemente al inicio del arrendamiento se podrán aplicar los criterios del arrendamiento de terrenos.

En virtud de que los arrendamientos capitalizables generan un efecto económico similar en muchos aspectos a la

compraventa a plazo, el arrendatario deberá registrarlo como una adquisición de un activo y un pasivo que le es correlativo.

Como nos habremos dado cuenta, el contenido del folletín D-5: ARRENDAMIENTOS no contrapone lo establecido en el folletín C-6: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, sino más bien lo complemento de manera sustancial.

Ahora bien, todo lo contenido en este folletín, relativo a la contabilización y presentación en estados financieros, será tratado posteriormente en su tema respectivo.

3.2. REGISTRO DE LA OPERACION

3.2.1. APLICABLE AL ARRENDADOR

Para efectos de analizar las reglas de los Boletín D-5 y sus relativos - la contabilización de una operación a través de arrendamiento financiero o arrendamiento capitalizable, constructoresmos un ejemplo práctico semejante al elaborado por el Centro de Investigación de la Contaduría Pública para la emisión de Principios de Contabilidad en relación a este tipo de contratos; pero antes haremos algunas especificaciones.

El párrafo 11 del Boletín D-5: ARRENDAMIENTOS (en proyecto) nos especifica que tratándose de arrendamientos capitalizables, la suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento. Este importe representa, entonces, el importe total que el arrendador va ha hacer exigible al arrendatario durante la vigencia total del contrato.

Antes de proseguir, es importante detallar lo que para el Boletín D-5 significan los pagos mínimos y el valor residual no garantizado. Pues bien, de conformidad con el párrafo 65, los pagos mínimos para el arrendador son aquellos que tiene derecho a requerir al arrendatario en relación a la

propiedad rentada más la garantía de un tercero no relacionada con el arrendador, del valor residual o de pagos de rentas más allá del término del contrato. En tanto que el valor residual no garantizado es, según el párrafo 72 del mismo Boletín, el costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimado al final del contrato menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador.

Ahora bien, una vez obtenida el monto de la inversión bruta deberá calcularse el valor presente de sus componentes y la diferencia representará un ingreso financiero por devengar. Para estos efectos, la tasa de descuento que el arrendador utilice para determinar el valor presente, debe ser la misma tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento sin embargo, si esta tasa de interés es sensiblemente inferior a la tasa de interés vigente en el mercado para créditos similares en plazo y garantías, se utilizará esta última. Lo anterior de conformidad con el párrafo 12 del Boletín B-5.

Para ejemplificar la operación consideremos, por ser la generalidad en México, que el arrendador no es fabricante ni distribuidor oficial del activo arrendado. En tal caso no se registrará ingreso por venta ni costo de la misma ya que se trata de una operación eminentemente financiera y no existe diferencia sustancial entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, tal y

como lo marca el párrafo 15 del Boletín D-5. Entonces tenemos que:

DATOS:

PRECIO DE CONTADO DEL BIEN : \$ 65 000 000
 VIDA UTIL : 5 AÑOS
 VALOR AL FINAL DE LA VIDA UTIL: 0
 TASA IMPLICITA DEL CONTRATO : 34 %
 PLAZO DEL CONTRATO : 3 AÑOS (3 RENTAS ANUALES)
 FECHA DEL CONTRATO : 1 DE ENERO DE 1991
 OPCION A COMPRA : \$ 650 000

CALCULO DE LAS RENTAS ANUALES:

$$\begin{array}{r} \text{Anualidad Anticipada} = \frac{\text{Valor Presente}}{(1+i)^n - 1} = \frac{65'000,000}{(1+.34)^3 - 1} = \$ 28'221,782 \end{array}$$

En virtud de que debe conocerse el valor presente de todos los componentes del contrato, procederemos a calcular el respectivo de la opción a compra.

CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LA OPCION A COMPRA:

$$\text{Valor Presente} = \frac{\text{Valor Futuro}}{(1+i)^n} = \frac{650,000}{(1+.34)^3} = \$ 270.146$$

RESUMEN DE VALORES PRESENTES:

	Valor Presente	Valor Futuro
Monto de las rentas	65'000,000	84,665,346
Opción a compra	270,146	650,000
	-----	-----
	65'270,146	85'315,346
	*****	*****

Ahora bien, el párrafo 11 del Boletín 0-5 especifica que la diferencia entre la inversión bruta (importe nominal de los pagos anuales, no el valor residual de periodos) y el valor presente de sus componentes (costos de registro) como ingreso financiero por devengar, mismo que deberá aplicarse a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta (inversión bruta menos ingresos financieros por devengar), esto último, de acuerdo con el párrafo 13 del mismo Boletín; por lo tanto, la tabla de amortización e ingresos financieros queda integrada de la siguiente forma:

	SALDO			RENDA	FECHA
660	INSOLUTO	AMORTIC.	INTERES	NETA	DE PAGO
1	65'000,000	28'221,782		28'221,782	1-ENE-91
2	36'778,218	15'717,188	12'504,594	28'221,782	1-ENE-92
3	21'061,030	21'061,030	7'160,752	28'221,782	1-ENE-93

		65'000,000	19'665,346	84'665,346	
		*****	*****		
OPCION A COMPRA:				650,000	31-DIC-93

				85 315 346	

Cabe indicar, que puede juzgarse necesario modificar el patrón de reconocimiento de ingresos financieros durante la vigencia del arrendamiento en virtud del plazo del contrato, ya que a medida que este sea mayor, también mayor será el riesgo y la incertidumbre en la operación.

Además bien, una vez efectuados los cálculos anteriores, procedemos a detallar los registros contables:

ASIENTO 1 -----	01/ENE/91 -----	
INVENTARIO		65'000,000
BANCOS		65'000,000

Adquisición del Activo Fijo para su arrendamiento

ASIENTO 2 -----	01/ENE/91 -----	
CTAS. N COB. DE ARRENDAMIENTOS		85'315,346
INVENTARIO		65'000,000
INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO		20'045,200
INGRESO FINANCIERO DEVENGADO		270,146

Asiento correspondiente a la firma del contrato

----- 0 -----

Este asiento cumple con lo dispuesto en el párrafo 11 del Boletín D-5 que dispone que la diferencia entre la inversión bruta (85'315,346) y el valor presente de sus componentes (65'270,146) deberá registrarse como ingreso financiero por devengar (ver resumen de valores presentes). Por lo tanto, consideramos que el valor presente de la opción a compra, ya representa para el arrendador un ingreso financiero devengado.

Además cabe señalar, que en los casos en que el

arrendador no sea fabricante ni distribuidor comercial del activo arrendado, como es el caso de nuestro ejemplo, el Boletín 6-5 indica en su párrafo 15 que no deberá registrarse el ingreso por la venta ni su respectivo costo, ya que solo se trata de una operación económicamente financiera. Sin embargo, en nuestra opinión, se debe registrar una entrada al inventario cuando el arrendador adquiere la propiedad del bien para su futuro arrendamiento y si decide de celebrar el contrato, darle salida al mismo, tal como se presenta en el asiento 1 y 2 anteriores.

ASIENTO 3 ----- 01/ENE/91 -----

BANCOS	28'221,782	
OTA. % COB. DE ARRENDAMIENTOS		28'221,782

Primer pago de renta anticipada

ASIENTO 4 ----- 31/DIC/91 -----

INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO	28'221,782	
INGRESO FINANCIERO DEVENGADO		28'221,782

Ingreso financiero devengado del primer año

----- 0 -----

Este asiento corresponde a los intereses devengados en el primer año, mismos que serán cobrados inmediatamente el primero de Enero de 1992 en la segunda renta.

ASIENTO 5 ----- 01/ENE/92 -----

BANCOS	28'221,782	
OTA. % COB. DE ARRENDAMIENTOS		28'221,782

Segundo pago de renta anticipada

----- 0 -----

ASIENTO 6 ----- 31/DIC/92 -----

INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO	7'160,752	
INGRESO FINANCIERO DEVENGADO		7'160,752

Ingreso financiero devengado del segundo año

ASIENTO 7 ----- 01/ENE/93 -----

BANCOS	28'221,782	
CTA. A CRD. DE ARRENDAMIENTOS		28'221,782

Tercer pago de renta anticipada

ASIENTO 8 ----- 31/DIC/93 -----

BANCOS	650,000	
CTA. A CRD. DE ARRENDAMIENTOS		650,000

Cobro de la opción de compra

ASIENTO 9 ----- 31/DIC/93 -----

INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO	379,854	
INGRESO FINANCIERO DEVENGADO		379,854

Ingreso financiero de la opción a compra

----- 0 -----

Este asiento representa la diferencia entre el valor futuro de la opción a compra (650,000) y el valor presente de la misma (270,146). (Ver tabla de valores presentes).

Quando se trate de una operación con un arrendador que sea fabricante o distribuidor comercial del activo arrendado, el párrafo 12 y 14 del Boletín D-5 indica que el valor presente de los pagos mínimos se debe registrar como el precio de venta; y el costo de la misma, estará integrado por el costo de la propiedad rentada o el valor de registro, si este es diferente, menos el valor presente del valor residual

no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, más cualquier costo indirecto inicial.

Por lo tanto, si en nuestro ejemplo se tratara de un caso como éste, el asiento contable correspondiente a la firma del contrato quedaría de la siguiente forma, suponiendo un costo de producción de 50 millones de pesos:

----- b -----	
CTA. D. COS. DE ARRENDAMIENTOS	85'315,246
COSTO DE VENTAS	49'722,054
INVENTARIO	50'000,000
VENTA	65'000,000
INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO	20'045,200
----- c -----	

El costo de ventas se determina restando del monto del inventario (50'000.000), el valor presente de la opción a compra (270.146).

En este contexto, puede suceder que existan cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento para lo cual el arrendador deberá tomar en cuenta las consideraciones contenidas en el párrafo 17 del Boletín D-5:

- a) Si cambian los montos relativos a los pagos mínimos en virtud de las nuevas condiciones, como por ejemplo un aumento en las tasas de interés, o existe una extensión del contrato, entonces el saldo de los pagos mínimos y el valor residual estimado se ajustarán afectando los ingresos financieros por devengar.

b) En caso de que se cancele la operación se contabilizará removiendo la inversión neta en su totalidad, y se registrará el activo al menor de su costo original, valor de mercado presente o valor de registro presente, afectando los resultados del período por la diferencia correspondiente.

Para tener un panorama más claro de los asientos contables antes descritos, podremos apreciarlos en F/c de Mayor al finalizar el siguiente apartado relativo al arrendatario.

3.2.2. APLICABLE AL ARRENDATARIO

El párrafo 18 del Boletín D-5: ARRENDAMIENTOS nos indica que tratándose de arrendamientos capitalizables, el arrendatario deberá registrar un activo y una obligación correlativa a un valor equivalente al valor presente de los pagos mínimos; pero si dicho valor es mayor al valor de mercado del activo arrendado a la fecha de inicio del arrendamiento, entonces se tomará este último.

Lo anterior resulta congruente con lo establecido en el párrafo 30 del Boletín C-6: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO en el que se especifica que cuando se esté frente a contratos de arrendamiento que en realidad representen adquisiciones a plazos, deberán registrarse como compras en el activo y su

correspondiente obtención de pasivo en el pasivo; determinando el monto de esta transacción tomando como base el importe total de los rentas a pagar, disminuidas de los costos de servicio, impuestos, intereses y otros costos incluidos.

Como bien puede verse de calcular el valor presente de los pagos arrendatarios que hace referencia al párrafo 18 del Boletín I-5, el arrendatario deberá pagar la menor entre su tasa de interés incremental y la tasa de interés implícita en el arrendamiento calculada por el arrendador. Esto de conformidad con el párrafo 19 del Boletín en estudio. Pero si el arrendador desiere esta última tasa, entonces tomará su tasa incremental, que no es otra cosa sino la tasa de costo del pasivo adicional en que hubiere incurrido al inicio del arrendamiento para comprar en un plazo similar al del término del arrendamiento y con la misma garantía, el activo arrendado. (Párrafo 69 del Boletín I-5).

Para ejemplificar lo anterior, retomemos el ejemplo utilizado para el arrendador en el apartado anterior y supongamos que el valor de mercado del activo arrendado es igual al valor presente de los pagos mínimos y que en el contrato se fijó una tasa del 34% misma que es inferior a la tasa incremental del arrendatario. Entonces tendremos que:

CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS MINIMOS:

$$\text{Valor Presente} = \text{Anualidad} \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} + \frac{C}{(1+i)^n}$$

$\frac{1 - (1+.34)^{-3}}{.34} + \frac{650,000}{(1+.34)^3}$

$= \$ 65'000,000$

Para efectos de ser congruentes con los cálculos efectuados por el arrendador, también incluímos aquí el valor presente de la opción a compra:

CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LA OPCION A COMPRA:

$$\text{Valor Presente} = \frac{\text{Valor Futuro}}{(1+i)^n}$$

$\frac{650,000}{(1+.34)^3} = \$ 270,146$

RESUMEN DE VALORES PRESENTES:

	Valor Presente	Valor Futuro
Monto de las rentas	65'000,000	+ 84,665,346
Opción a compra	270,146	650,000
	65'270,146	85'315,346

Es la suma de las tres rentas a pagar de 28'221,792 c/u

Por otro lado, el párrafo 22 del multicitado Boletín D-5 determina que las rentas se prorratearán a interés y amortización de manera que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación. De esta

forma, la tabla de amortización y pago de intereses queda integrada exactamente de la misma forma que para el arrendador:

	SALDO CDO	INSOLUTO	AMORTIZ.	INTERES	RENTA NETA	FECHA DE PAGO
1.	65'000.000		28'221.782		28'221.782	1-ENE-91
2.	36'270.216		15'510.168	12'504.504	28'221.782	1-ENE-92
3.	21'061.939		21'061.939	7'160.762	28'221.782	1-ENE-93
		65'000.000		19'665.346	84'665.346	
		*****		*****		
OPCIÓN A COMPRA:					650.000	31-DIC-93
				65'315.346		

Una vez efectuados los cálculos anteriores, podemos proceder a realizar los asientos contables respectivos:

ASIENTO 1 ----- 01/ENE/91 -----

EQUIPOS ADQUIRIDOS MEDIANTE		
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	65'270.146	
GASTO FINANCIERO NO DEVENGADO		20'045.200
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO		85'315.346

Asiento correspondiente a la firma del contrato

0

El asiento anterior cumple con lo dispuesto en el párrafo 18 del Boletín D-5 que señala que la diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos (suma de los valores presentes del monto de las rentas y de la opción a compra) y el pasivo correlativo, es el costo financiero que se irá aplicando a resultados durante la vigencia del contrato.

ASIENTO 2 ----- 01/ENE/91 -----

ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO	28'221,782	
BANCOS		28'221,782

Primer pago de renta anticipada

ASIENTO 3 ----- 31/DIC/91 -----

GASTO FINANCIERO DEVENGADO	12'504,594	
GASTO FINANCIERO NO DEVENGADO		12'504,594

Gasto financiero devengado del primer año

----- 0 -----

Este asiento corresponde a los intereses devengados en el primer año, mismos que serán pagados inmediatamente el primero de Enero de 1992 en la segunda renta.

ASIENTO 4 ----- 31/DIC/91 -----

GASTOS DE OPERACIÓN	13'054,029	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE EQ. ADQUIRIDOS MEDIANTE A.F.		13'054,029

Depreciación del ejercicio

----- 0 -----

De conformidad con el párrafo 21 del Boletín D-5 sólo en caso de que no se tenga la certeza razonable de que al término del contrato se ejercerá la opción a compra del activo rentado, éste deberá depreciarse durante la vigencia del contrato a su valor de mercado esperado por el arrendatario al término del mismo. De lo contrario, se depreciará de la misma manera que los otros activos. En nuestro ejemplo si se tiene la certeza de que al término del contrato se ejercerá la opción a compra y como el periodo de

vida útil del bien es de 5 años, entonces en el asiento anterior estubo registrando la depreciación correspondiente a 1/5 (20%) del importe capitalizado en el asiento No. 1 para dar cumplimiento, también, a lo establecido en el párrafo 30 del Boletín C-6; INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO, en el que se indica que los activos derivados de un arrendamiento que en realidad representan compras a plazos, deberán depreciarse con base a su vida útil.

ASIENTO 5 -----	01/ENE/92 -----	
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO		28'221,782
BANCOS		28'221,782

Segundo pago de renta anticipada

ASIENTO 6 -----	31/DIC/92 -----	
GASTOS FINANCIERO NO DEVENGADO		7'160,752
GASTO FINANCIERO DEVENGADO		7'160,752

Gasto financiero devengado del segundo año

ASIENTO 7 -----	31/DIC/92 -----	
GASTOS DE OPERACION		13'054,029
DEPRECIACION ACUMULADA DE EQ. ADQUIRIDOS MEDIANTE A.F.		13'054,029

Depreciación del ejercicio

ASIENTO 8 -----	01/ENE/93 -----	
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO		28'221,782
BANCOS		28'221,782

Tercer pago de renta anticipada

-----	0	-----
-------	---	-------

ASIENTO 9 ----- 31/DIC/93 -----

GASTOS DE OPERACION	13'054,029
DEPRECIACION ACUMULADA DE	
EQ. ADQUIRIDOS MEDIANTE A.F.	13'054,029

Depreciación del ejercicio

ASIENTO 10 ----- 31/DIC/93 -----

ACCIONES POR ARRENDAMIENTO	650,000
IMPENOS	650,000

Pago de la opción a compra

ASIENTO 11 ----- 31/DIC/93 -----

GASTO FINANCIERO DEVENGADO	379,354
GASTO FINANCIERO NO DEVENGADO	379,354

Gastos financieros de la opción a compra

0

Este asiento representa la diferencia entre el valor presente de la opción a compra (270,146) y el valor futuro de la misma (650,000). (Ver tabla de valores presentes).

En caso de que las condiciones originales del contrato se modifiquen o exista una renovación o extensión del mismo, entonces el arrendatario deberá calcular el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. En cambio, si existe una cancelación del arrendamiento deberá cancelarse, también, el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del periodo por la diferencia según lo especifica el párrafo 23 del Boletín D-5.

ARRENDADOR

ALMACEN	
(1)	65,000,000 : 65,000,000 (2)
	:
	:
	:
	:

IMPRESO FINANCIERO
NO DEVENGADO

(4)	12,504,594 : 20,045,200 (2)
(6)	7,160,752 : :
(9)	379,854 : :
	:

BANCOS	
(3)	28,221,782 : 65,000,000 (1)
(5)	28,221,782 : :
(7)	28,221,782 : :
(8)	650,000 : :

	28,315,346 : :

CUENTAS POR COBRAR
POR ARRENDAMIENTOS

(2)	85,315,346 : 28,221,782 (3)
	: 28,221,782 (5)
	: 28,221,782 (7)
	: 650,000 (8)

IMPRESO FINANCIERO
DEVENGADO

	: 279,146 (2)
	: 12,504,594 (4)
	: 7,160,752 (6)
	: 379,854 (9)

	29,215,146

ARRENDATARIO

EQUIPOS ADQUIRIDOS MEDIANTE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

(1)	65,270,146 : :
	:
	:
	:

	65,270,146 : :

GASTO FINANCIERO
NO DEVENGADO

(1)	20,045,200 : 12,504,594 (3)
	: 7,160,752 (6)
	: 379,854 (11)
	:

ACREEDORES POR
ARRENDAMIENTOS

(2)	28,221,782 : 85,315,346 (1)
(5)	28,221,782 : :
(9)	28,221,782 : :
(10)	650,000 : :

BANCOS

	28,221,782 (2)
	28,221,782 (5)
	28,221,782 (3)
	650,000 (10)

	85,315,346

GASTO FINANCIERO
DEVENGADO

(3)	12,504,594 : :
(6)	7,160,752 : :
(10)	379,854 : :

	20,045,200 : :

GASTOS DE OPERACION

(4)	13,054,029 : :
(7)	13,054,029 : :
(9)	13,054,029 : :

	39,162,087 : :

IEPN, ACUMULADA DE EQUIPOS
ADQUIRIDOS MEDIANTE A.F.

	13,054,029 (4)
	13,054,029 (7)
	13,054,029 (9)

	39,162,087

3.3. PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS A LOS MISMOS

3.3.1. APLICABLE AL ARRENDADOR

El párrafo 21 del Proyecto del Boletín D-5: ARRENDAMIENTOS, nos especifica que para efectos del balance general del Arrendador, las cuentas por cobrar que derivan del arrendamiento financiero deberán respetar la clasificación como activo circulante o activo no circulante.

Lo anterior, para dar cumplimiento también, a lo dispuesto en el párrafo 8 del Boletín D-3: CUENTAS POR COBRAR, mismo que señala que las cuentas por cobrar a corto plazo, deben presentarse en el balance general como activo circulante y las cuentas por cobrar a largo plazo deben presentarse fuera del activo circulante.

Adicionado a lo anterior, el citado párrafo 24 del Boletín D-5 nos indica que la inversión bruta en el arrendamiento deberá presentarse disminuida con el importe del ingreso financiero por devengar; esto es, que la cuenta por cobrar que se presentará en el balance general será la inversión neta, o sea el importe total de los pagos mínimos menos el ingreso financiero que aún no se devenga.

Con lo anterior se cumple lo dispuesto en el párrafo 15 del antes mencionado Boletín C-3 que al respecto indica que los intereses por cobrar no devengados que hayan sido incluidos formando parte de las cuentas por cobrar, deben presentarse deduciéndose del saldo de dichas cuentas por cobrar.

En este contexto, y retomando el ejemplo utilizado para ejemplificar los registros contables de los apartados anteriores, tenemos que:

BALANCE GENERAL

A LA FECHA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO
01-ENERO-91

ACTIVO CIRCULANTE:

Cuentas por cobrar por arrendamientos	28'221,782
---------------------------------------	------------

ACTIVO NO CIRCULANTE:

Cuentas por cobrar por arrendamientos	37'048,364
---------------------------------------	------------

Como recordaremos, en el apartado relativo a los registros contables del arrendador, se realizó el asiento

contable número 2, en el que quedó registrada una cuenta por cobrar al arrendatario de \$ 85'315,346, mismo que representa el monto total de las rentas más la opción a compra. Tal como lo podemos apreciar en la tabla de amortización respectiva, detallada en el mismo apartado.

Entonces, en virtud de que la primera renta asciende a \$ 28'221,782 y será cobrada de inmediato, entonces está cuenta por cobrar se registra en el activo circulante.

En cambio, la segunda y tercera rentas así como la opción a compra, serán cobradas en años posteriores por lo que deberán registrarse en el activo no circulante. Sin embargo, como ya explicamos, este importe deberá ser disminuido por el ingreso financiero no devengado. Entonces tenemos que:

TOTAL CUENTA POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS	85'315,346
MENOS ACTIVO CIRCULANTE (PRIMERA RENTA)	28'221,782

SEGUNDA Y TERCERA RENTAS Y OPCION A COMPRA	57'093,564
MENOS INGRESO FINANCIERO NO DEVENGADO	20'045,200

IMPORTE QUE CORRESPONDE AL ACTIVO NO CIRCULANTE	37'048,364
	=====

Ahora bien, es importante que en el balance general del

arrendador se incluya determinada información respecto a este tipo de operaciones a través de notas a los estados financieros. Tal es el caso de los siguientes puntos mencionados en el párrafo 27 del Boletín 1-5:

Componentes de la cuenta por cobrar al arrendatario a la fecha de cada balance presentado (disminuida, desde luego, por el importe del ingreso financiero por devengar). Dichos componentes contienen lo siguiente:

- a) Los importes de pagos mínimos, tanto a futuro, con deducción por separado de los importes que representen costos de operación incluidos en los pagos mínimos y la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.
- b) Los valores residuales no garantizados que se acumulan en beneficio del arrendador.
- c) Los gastos indirectos iniciales, en su caso.
- d) Los ingresos financieros por devengar.

Los pagos mínimos a cobrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance.

El total de las rentas contingentes incluidas en los resultados de cada periodo en que se presente un estado de

resultados.

Una descripción general de las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento.

3.3.2. APLICABLE AL ARRENDATARIO

En el contexto de la presentación en el balance general de las operaciones de arrendamiento financiero que celebre el arrendatario, el párrafo 25 del Boletín B-5 nos especifica que el activo contratado y su depreciación acumulada deberán clasificarse de una manera consistente con los activos similares. Al respecto, el párrafo 38 del Boletín C-6: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO indica que el activo deberá presentarse dentro del balance general dentro del grupo de activo fijo, en un renglón por separado que puede denominarse "activo II adquirido por arrendamiento" o un título semejante.

Por otro lado, el párrafo 26 del Boletín B-5 señala que el pasivo que el arrendatario contrae con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento financiero, deberá clasificarse como pasivo a corto plazo o a largo plazo. Esto es congruente con lo establecido en el párrafo 4 del Boletín C-6 que establece la clasificación del pasivo conforme a su fecha de liquidación o vencimiento, en pasivo a corto plazo y

pasivo a largo plazo.

Cabe indicar que cuando se está hablando del pasivo que contrae el arrendatario, debe entenderse como pasivo neto, es decir, disminuido de los gastos financieros no devengados y ello para cumplir con lo dispuesto por el párrafo 36 del Boletín C-6, mismo que justifica este hecho en virtud de que los intereses por pagar al arrendador que no devengados no representan un pasivo del que se haya obtenido beneficio alguno a la fecha del balance, y su inclusión dentro de los pasivos formales, suele desvirtuar la interpretación de la situación financiera de la empresa.

Dentro de este contexto, es importante aclarar que, desde el punto de vista contable, el contrato de arrendamiento financiero representa un compromiso y no una contingencia cuya característica principal es la existencia de un cierto grado de incertidumbre de conformidad con el Boletín C-12: CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.

En efecto, en virtud de que contablemente, la palabra compromiso se define como una obligación evidenciada a través de un contrato u orden de compra firmada con una tercera persona, entonces el contrato de arrendamiento financiero encaja en esta definición. Por lo tanto, aún cuando de manera eventual, el arrendamiento pueda tornarse en contingencia, no deberá describirse como tal, sino hasta el momento en que

ocurra esa eventualidad; mientras tanto estamos frente aun compromiso adquirido.

La divulgación del monto y la naturaleza del compromiso adquirido por arrendamiento a largo plazo debe considerarse como necesario en los siguientes casos:

1) Cuando represente adiciones importantes en los activos fijos.

2) Cuando el monto de los servicios o bienes contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la compañía o los que se considere como normal dentro del ritmo de las operaciones propias de la empresa.

3) Cuando el precio de mercado de los artículos amparados por contratos de compra a futuro, haya bajado considerablemente antes de la recepción de los mismos. Si existen compromisos en firme, no sujeto a cancelación e inevitablemente para compra futura de artículos cuyo precio de mercado haya bajado considerablemente antes de la recepción de los mismos, debe estimarse la pérdida neta en la misma forma que si se tratara de inventarios en existencia y si ésta es importante, deberá reconocerse contablemente en el periodo, cuando se conozca, presentándose por separado en el estado de resultados. No será necesario reconocer ésta pérdida,

cuando a su vez se tengan contratos en firme para la venta de estos artículos que persiguen la continuidad de las ventas sin variaciones importantes en precios.

4) Cuando sean obligaciones contractuales.

Entonces, tomando en cuenta todas las consideraciones e puestas a lo largo de este apartado y retomando el ejemplo utilizado para ilustrar los registros contables en el apartado respectivo tenemos que:

BALANCE GENERAL

A LA FECHA DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO

01-ENE-91

ACTIVO FIJO

Eqz. Adquiridos Mediante Arrendam. Fin.	5'270,146
Depreciación acumulada	0

	5'270,146

PASIVO CIRCULANTE

Acreedores por Arrendamiento	28'221,782
------------------------------	------------

PASIVO NO CIRCULANTE

Acreedores por Arrendamiento 37'048.364

En el pasivo circulante se ha incluido el importe de la primera renta a pagar ya que su fecha de vencimiento es menor a un año. En cambio, en el pasivo no circulante se están incluyendo los importes de la segunda y tercera rentas, así como el importe de la opción a compra, disminuidos de el gasto financiero no devengado. Estos importes se pueden ver claramente en la tabla de amortización contenida en el apartado 3.2.2. del presente capítulo y el correspondiente asiento contable número 1.

Tenemos entonces, que el pasivo no circulante quedó integrado de la siguiente forma:

TOTAL CUENTA POR PAGAR POR ARRENDAMIENTO	85'315.346
MENOS PASIVO CIRCULANTE (PRIMERA RENTA)	28'221,782

SEGUNDA Y TERCERA RENTAS Y OPCIÓN A COMPRA	57'093.564
MENOS GASTO FINANCIERO NO DEVENGADO	20 045 200

IMPORTE CORRESPONDIENTE AL PASIVO NO CIRCULANTE	37 048 364

Por último, cabe indicar, que el arrendatario deberá revelar en los estados financieros a través de notas, la siguiente información contenida el párrafo 28 del Boletín D-5:

El importe bruto, clasificado por tipo de activo, de los bienes registrados a la fecha del balance.

Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos, así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.

El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamiento no cancelable, a la fecha del balance.

El total de las rentas contingentes incurridas en cada periodo a que se refiere el estado de resultados.

Los activos y las obligaciones registrados, deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañan. Debe hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el periodo, originadas por dichos contratos.

Una descripción general de los contratos incluyendo:

a) La base para la determinación de las rentas contingentes.

b) Los términos de las opciones de renovación y de compra, así como cláusulas de actualización de ventas.

c) Restricciones impuestas.

4. MARCO FISCAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. ANTECEDENTES

Dado un punto de vista fiscal, el contrato de arrendamiento financiero nace, básicamente, con la finalidad de deducir de manera acelerada el costo de los activos fijos. Esto es, en virtud de que el plazo del arrendamiento se establecía por dos o tres años, el supuesto arrendatario deducía, de su resultado fiscal, el importe de las rentas que pagaba por el uso o posesión temporal del bien, las cuales eran equivalentes al costo del activo más los intereses por el capital inculato que no tuvo que desembolsar al momento de adquirirlo en un periodo menor al señalado por la ley para la depreciación de dicho activo; luego al beneficio anterior, el arrendatario pactaba con el arrendador que al término del plazo del contrato, el primero, a cambio de una cantidad simbólica, podía adquirir el bien objeto del contrato.

Estábamos entonces, frente a un contrato denominado de arrendamiento financiero que en realidad representaba una compraventa, y que sin embargo, por no estar regulado en las

leyes, los contratantes disfrutaban de los beneficios de un arrendamiento.

El 30 de abril de 1966, bajo el oficio No. 31122526, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió el criterio número 13, mismo que representa el primer antecedente de control fiscal para el contrato de arrendamiento financiero. En él se daba el tratamiento de ventas sin intereses como lo señala el Código Fiscal de la Federación en su aplicación a plazo, a las operaciones realizadas bajo el nombre de contrato de arrendamiento financiero y que a la letra dice:

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

"Teniendo en cuenta las razones que se aducen en las citadas solicitudes y las cláusulas de los contratos aludidos, que por ser esencialmente iguales, plantean un problema de tipo general, esta Dirección ha decidido adoptar también un criterio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 19 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 fracción VI inciso g) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, resuelve que deben aplicarse a las retenciones aludidas, las siguientes reglas:

"I. A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzados pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

"II. En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrían optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del

ejercicio, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, al porcentaje que en el precio total pactado en las ventas se hubieren celebrado durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

"III. Si recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes objeto de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el deterioro real que hayan sufrido, o sumando el valor de mejoras en su caso.

"En esta hipótesis, esas empresas acumularán como ingreso, las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieren acumulado con anterioridad.

"IV. Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos.

"V. Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente, el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzados pactados y sólo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades contabilizadas que como tal correspondan a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen usual, en estos casos, si no hicieron uso de la opción, deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda." (4)

En virtud de que lo dispuesto en el Criterio No. 13, antes referido, otorgaba beneficios que lesionaban al fisco, ya que por una parte, el arrendador podía deducir el costo del bien durante el periodo del contrato al aplicar el procedimiento de ventas en abonos, por otra parte, el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato, logrando con ello, el diferimiento de impuesto. Ante tal situación, la Administración General del Impuesto al Ingreso dejó sin efecto el Criterio No. 13 al publicar la revocación del mismo con fecha 23 de septiembre de 1969 mediante oficio circular No. 537-6194 y fue dirigido al C. Director General del Impuesto Sobre la Renta y de Auditoría Fiscal Federal por el Lic. Roberto Hoyo y que a la letra dice:

"Por oficio No. 311-22526 de 20 de abril de 1966, dio usted a conocer el criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes, en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra. En dicho criterio, se da el tratamiento de venta en aheada a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción a compra, esto es, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte, el arrendatario deduce el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es que mediante dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

"Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio No. 13 contraría el sistema de la depreciación en materia de impuesto sobre la renta y afecta al control de una de las deducciones más importantes del mencionado tributo.

"Por lo anterior y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias

correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, proceda otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes sujeta a impuesto que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no procediendo, por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto.

"Ruego a ustedes tomar nota del contenido de este oficio y dictar sus disposiciones sobre el particular." (5)

Una vez conocido el contenido de la anterior revocación del Criterio No. 13, las partes afectadas trataron de gestionar la obtención de un tratamiento fiscal diferente al señalado en dicho oficio, por lo que el Lic. Roberto Hoyo emitió, con fecha del 3 de junio de 1970 y dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, la ratificación de la revocación del Criterio No. 13 y la regulación de la opción a compra cuyo contenido es el siguiente:

"El 23 de septiembre de 1969, mediante oficio circular No. 537-6194 dirigido al Director General del Impuesto Sobre la Renta, se señaló a dicho funcionario que quedaba sin efecto el criterio No. 13 expedido por la Dirección del Impuesto Sobre la Renta del 29 de abril de 1966 y mediante el cual se daba el tratamiento de ventas en abono a los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, es decir, se les permitía deducir el costo del bien durante el periodo del contrato, mientras que por otra parte, el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato.

"Por considerar incongruente el tratamiento fiscal otorgado a las partes de un mismo contrato, y considerando que el mencionado criterio No. 13 era contrario al sistema de depreciación del impuesto sobre la renta, en aquella ocasión y con fundamento en el artículo 32 del Código Fiscal de la Federación, se revocó el multicitado criterio No. 13 para el efecto de que, tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra, se le otorgara al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que el arrendatario siguiera deduciendo el valor de las rentas pactadas, pero que el arrendador no podría deducir el costo de los bienes dados en arrendamiento, sino únicamente su depreciación en los términos que establece el artículo 21 de la Ley

del Impuesto Sobre la Renta.

"Al dar a conocer esta resolución a las empresas interesadas, éstas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tendientes a obtener un tratamiento diferente al señalado en el oficio circular No. 537-6194 de 23 de septiembre de 1969.

"Después de diversas reuniones que se han tenido con los representantes de las empresas arrendadoras que operan en México, el llamado contrato de arrendamiento financiero, esta Secretaría no encuentra justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el mencionado oficio circular No. 537-6194 de septiembre pasado, y por lo tanto, lo confirma en todas y cada una de sus partes con las siguientes consecuencias:

"1. Que es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable en cantidades que no excedan a los porcentajes señalados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en vigor, los cuales no pueden ser modificados sin la previa autorización de esta Secretaría.

"2. Que además, de acuerdo con el artículo 19 del propio ordenamiento, entre los ingresos acumulables, se encuentra comprendida la diferencia entre los precios declarados por el contribuyente y los que fija la Secretaría de Hacienda, cuando aquéllos no correspondan a los del mercado, con base en los de factura o en los corrientes del mercado."

"3. Por lo que, al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y computar dichos plazos menores a aquéllos que la Ley toma en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, violan la disposición contenida en el precitado artículo 21 de la Ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercado o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la fracción VI inciso c) del artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"En virtud, y de acuerdo con los artículos 19 y 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en relación con el artículo 32 del Código Fiscal de la Federación, procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio No.13.

"Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito

Público en su Animo de actuar bajo el principio de equidad en este problema, ofrece que a petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras, que han actuado conforme al criterio No.13, revocado por la autoridad administrativa desde el 23 de septiembre pasado, autorizará durante los próximos 30 días la presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta en sus artículos 19 fracción VI inciso c) y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo por depreciación de los bienes, y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo original menos depreciaciones. Las diferencias de impuestos que resulten por la aplicación de este procedimiento, se cobrará mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

"Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las empresas arrendadoras a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para rectificar sus declaraciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuestos, sin recargos ni sanciones, esta Secretaría procederá a la revisión de las declaraciones originales, liquidando las diferencias de

impuestos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que proceden por no haber acudido al llamado conciliatorio de la autoridad fiscal." (6)

En resumen, se determinó que el arrendador solo podía deducir la depreciación correspondiente de los bienes arrendados que eran de su propiedad y tenía la obligación de acumular el total de los ingresos por concepto de rentas, además, en el caso de que se optara por comprar el bien a un precio simbólico, se debería acumular la diferencia entre dicho precio simbólico y el valor de mercado del bien a la fecha de ejercerse la opción de compra por parte del arrendatario.

A partir del 19 de noviembre de 1974 nace una etapa importante respecto al tratamiento fiscal del contrato de arrendamiento financiero ya que se estableció en el artículo 19, fracción VI, inciso h) de la Ley de 1965 (ahora abrogada), un régimen especial para regular los ingresos derivados del citado contrato. Este artículo vino a regular, entonces, aquellos contratos escritos en los que se concediera el uso o goce de bienes, que reuniera ciertas características y que en esencia presuponian la existencia de una enajenación.

El 31 de diciembre de 1981, el Diario Oficial de la Federación publicó importantes reformas al Código Fiscal de la

la Federación entre las cuales destaca el contenido del artículo 15 en el que quedó plasmada la legislación del contrato de arrendamiento financiero; dicho artículo recogió la esencia del tratamiento dado en la Ley citada en el párrafo anterior para darle un tratamiento más general de aplicación a las disposiciones relativas al quedar incluido en el Código y no en otras leyes fiscales específicas como se había hecho hasta 1980.

4.2. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación (C.F.F.) contiene todos los requisitos que debe reunir un contrato para que, fiscalmente, se le de el tratamiento como de arrendamiento financiero:

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

"a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá

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

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

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

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

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

"IV. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses."

En relación a la fracción I arriba mencionada, el requisito puede quedar satisfecho de dos formas. Una es que al establecerse el plazo forzoso en el contrato, éste sea por lo menos igual al tiempo en que tardaría en depreciarse el bien al aplicar los porcentajes máximos permitidos por las disposiciones fiscales. Así, por ejemplo, para un automóvil,

la Ley del Impuesto Sobre la Renta (L.I.S.R.), señala en su artículo 44, fracción VI, el 20% máximo autorizado de depreciación anual, por lo que el bien terminaría de depreciarse en cinco años y si el plazo forzoso del contrato de arrendamiento financiero es igual o superior a ese tiempo, el requisito señalado en la fracción I quedaría satisfecho y el arrendatario ya no tendría que ejercer las opciones a), b) o c).

Cabe indicar, que los plazos para deducir las inversiones se determinan conforme a lo establecido en los artículos 44 a 46 de la L.I.S.R., ya que estos indican los porcentajes máximos de depreciación anual para los activos.

La segunda forma de dar por satisfecho el requisito señalado en la fracción I, antes transcrita, parte del supuesto de que el plazo forzoso del contrato sea menor al tiempo en que tardaría en depreciarse fiscalmente el bien objeto del contrato. Volviendo con el ejemplo del automóvil citado en el párrafo anterior, si el plazo forzoso del contrato de arrendamiento es menor a cinco años, entonces la arrendataria deberá ejercer las opciones a), b) o c) de la multicitada fracción I, del artículo 15 del C.F.F.

Enfocándonos a la opción a), que obliga a la transferencia de la propiedad del bien, deberá establecerse como pago una cantidad que no podrá exceder al valor de

mercado del bien al momento de ejercer la opción. En virtud de que en el contrato se pueda convenir la obligación de la arrendataria de adaptar, de antemano, alguna de las opciones (art. 27 de la LUPAAC), tendría que estimarse el valor de mercado de ese bien a la fecha en que concluya el plazo forzoso, para que el pago por la transferencia de la propiedad del bien, no exceda de ese valor. Cabe señalar que para cumplir con este limitante, generalmente se establecen cantidades simbólicas en virtud de no existir tope mínimo, es decir, puede ser desde un peso, hasta un peso menos del valor de mercado.

Si la arrendataria opta por ejercer la opción b), es decir, si opta por prorrogar el contrato por un plazo cierto, entonces, durante dicha prórroga los pagos deberán ser inferiores al monto pactado durante el plazo inicial forzoso del contrato. Ahora bien, adelantándonos un poco al análisis de la fracción II del artículo 15 del C.F.F., en la que se señala como requisito de un contrato de arrendamiento financiero, que la contraprestación sea superior o equivalente al valor del bien al momento de otorgar el uso o goce, para dicho contraprestación no deberán considerarse las cantidades que se pacten durante el plazo de la prórroga señalada en la opción b), sino sólo la cantidad total que la arrendataria está obligada a pagar durante la vigencia forzosa del contrato, ya que aquella es una opción que no es obligatorio elegir por la arrendataria.

destaca dentro de la opción c), en la que la arrendataria recibe al término del contrato una parte del precio en que se enajene el bien a un tercero, que no se señala limitante en cuanto a la participación que debe obtener la arrendataria.

Respecto a la fracción III del artículo 15 del C.F.F., ésta sólo señala como requisito de formalidad que el contrato de arrendamiento financiero se celebre por escrito y que además se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos. Esto último, en realidad es un aspecto que desde sus inicios, ha caracterizado al contrato en estudio, ya que generalmente el único beneficio de las arrendadoras es el costo financiero que cobran al arrendatario vía intereses.

Por último, la fracción IV del multicitado artículo, obliga a consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto relativo al pago de intereses. Esta fracción fue adicionada a través de la Ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, publicada en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) del día 26 de diciembre de 1990, con el objeto de mantener congruencia con las reformas a la L.I.S.R. publicadas en la misma fecha y que derogan el procedimiento para el cálculo del monto original

de la inversión, por lo que dicho importe se tomará directamente del contrato de arrendamiento, así como el monto relativo a los intereses. Es por ello que el C.F.F. obliga al arrendador a incluir en el contrato ambos importes.

Basta comentar sólo dos puntos más del C.F.F., ellos son, el artículo 14, fracción IV y el artículo 30 del Reglamento de dicho Código.

No obstante de estar incluidos todos los requisitos y limitantes del contrato de arrendamiento financiero en el artículo 15 del C.F.F., el artículo 14 del mismo, define como enajenación de bienes, entre otras, la que se realiza mediante arrendamiento financiero, eliminando con ello, cualquier duda respecto a lo que para las autoridades fiscales, representan, este tipo de operaciones. Es decir, cuando hablamos de arrendamiento financiero, fiscalmente estamos frente a una enajenación.

Por otro lado, el artículo 30 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación (R.C.F.F.), hace hincapié, que en tratándose de la contabilidad de los contribuyentes que "... celebren contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas ..." situación que analizaremos más adelante, deberán llevar "... registros que permitan identificar la parte correspondiente a las

operaciones en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden."

4.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

4.3.1. REGIMEN FISCAL APLICABLE A LA ARRENDADORA

4.3.1.1. MOMENTO EN QUE SE PERCIBE EL INGRESO

El artículo 16, fracción III, de la L.I.S.R. especifica el momento en que se deben considerar obtenidos los ingresos por parte de la arrendadora en el caso de contratos celebrados mediante arrendamiento financiero:

"III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, ... los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo."

Este régimen fiscal consiste básicamente en que a los ingresos en cuestión puede dársele cualquiera de los dos

tratamientos que se mencionan a continuación:

-Considerar la totalidad de la contraprestación que se derivará del contrato de arrendamiento financiero como un ingreso del ejercicio; es decir, declarar como ingreso del ejercicio en que se celebró el contrato, la totalidad de lo que se cobrará durante la vigencia del mismo.

-Considerar como ingreso acumulable del ejercicio el importe de las cantidades exigibles durante el mismo sobre contratos celebrados en ese ejercicio y en ejercicios anteriores.

La segunda opción permite que el impuesto sobre la renta se vaya causando únicamente sobre las rentas vencidas, y no sobre el total de la operación al momento de efectuarse, con lo que se difiere el pago del impuesto que corresponda a las cantidades que no son exigibles en el ejercicio en que se celebró el contrato, para enterarlo en el ejercicio en que se vence el plazo para el pago de la contraprestación pactada.

Cabe precisar, que si la arrendadora ejerce la segunda opción, deberá acumular solamente las cantidades exigibles, independientemente de que las cobre o no, ya que el artículo 90 del Código Civil (C.C.) define como deuda exigible, aquella cuyo pago no puede rehusarse conforme a derecho y con ello nos encontramos frente a dos situaciones:

- que el deudor no puede rehusarse a pagar y procede al pago, o bien

- que el deudor no puede rehusarse a pagar pero no procede al pago. Esto es, que un cuando conforme a derecho debe efectuar el pago, no lo hace, desde luego que será sujeto de determinadas sanciones si el acreedor así lo desea, pero este no es nuestro tema de estudio.

Sin embargo, sobre el análisis anterior, en los párrafos V y VI de la fracción III del artículo 16 en estudio, mismo que detallaremos más adelante en los temas 4.3.1.2. y 4.3.1.4., parece ser que la L.I.S.R. da otra opción más: acumular solamente la parte del precio cobrado.

Por ahora ejemplificaremos en forma más simple, las dos opciones antes comentadas. Supóngase que una arrendadora financiera adopta la primera opción, es decir, opta por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado. Pensemos en un sólo contrato con plazo forzoso de 36 meses. Así tenemos que:

1991

Ingresos por arrendamiento	25'500,000
Costo del bien.	15'000,000

Utilidad fiscal	10'500,000
Tasa de impuesto	35 %
Impuesto correspondiente	3'675,000

Ahora vemos el efecto que se obtendría si la empresa optara por acumular en el ejercicio solamente la parte del precio exigible:

	1991	1992	1993	TOTAL
Ingreso por arrend.	8'500	8'500	8'500	25'500
Costo del bien	4'000	4'000	4'000	15'000
Utilidad fiscal	3'500	3'500	3'500	10'500
Tasa de impuesto	35 %	35%	35%	
Impuesto correspond.	1'225	1'225	1'225	3'675

Como se observa, si la empresa declara como ingreso del año la totalidad del precio pactado en el contrato, el impuesto sobre la renta ascendería a la misma cantidad que si opta por aplicar el procedimiento de acumular en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el

mismo.

Sin embargo, por esta razón afirmamos que el efecto que se persigue al adoptar el procedimiento de declarar los ingresos conforme se vayan haciendo exigibles los pagos respectivos, no es el de disminuir el monto del impuesto sobre la renta o recaerle sobre la operación, sino el de relacionar el pago de dicho impuesto con el efectivo que se genera con motivo del cobro de las contraprestaciones pactadas, para financieramente poder haberle frente al primero.

Cabe señalar, que el principal objetivo perseguido por la arrendadora cuando adopta la segunda opción, es el beneficio financiero al diferir el impuesto tanto en la declaración anual como en los ajustes a los pagos provisionales y en los mismos pagos provisionales.

Si consideramos un negocio en marcha, cuyos ingresos por arrendamiento financiero van en aumento año con año, siempre habrá una cantidad de impuesto sobre la renta cuyo pago sea diferido indefinidamente en virtud de que en cada ejercicio se declarará una cantidad inferior a las contraprestaciones exigibles con respecto al importe de los ingresos totales pactados en los contratos de arrendamiento financiero llevados a cabo en un ejercicio. Sin embargo, puede ocurrir que en un determinado ejercicio se celebren contratos de

arrendamiento financiero cuyas contraprestaciones totales sean inferiores a las contraprestaciones exigibles en ese ejercicio sobre los contratos celebrados en el mismo y sobre los celebrados en ejercicios anteriores. En este caso, se producirá el efecto de que no sólo ya no se diferirá cantidad alguna por concepto de impuesto sobre la renta, sino que se empezará a pagar una parte del impuesto que se diferió en ejercicios anteriores.

Para ilustrar lo anterior, supongamos el caso de una arrendadora que celebre contratos de arrendamiento financiero cuyas contraprestaciones totales pactadas, las hará exigibles en partes iguales en tres ejercicios. Durante estos tres ejercicios celebró contratos por los montos que se muestran a continuación, habiendo hecho exigibles las cantidades correspondientes a una tercera parte de los montos totales de cada contrato celebrado:

	Monto total pactado en el contrato	Contraprestaciones exigibles
Ejercicio 1991	12'000,000	4'000,000
Ejercicio 1992	15'000,000	9'000,000
Ejercicio 1993	9'000,000	12'000,000

Si suponemos que el costo de los bienes otorgados en

arrendamiento equivale a un 60% del total del precio pactado en los contratos. La arrendadora financiera de nuestro ejemplo declarará anualmente las cantidades que se muestran a continuación si hace uso de la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado:

	1991	1992	1993
Ingresos por arrend.	12'000	15'000	2'000
Costo de los bienes	7'200	3'000	5'400
-----	-----	-----	-----
Utilidad fiscal	4'800	6'000	3'600
Tasa de impuesto	35 %	35 %	35 %
-----	-----	-----	-----
Impuesto correspondiente	1'680	2'100	1'260
-----	-----	-----	-----

Comparemos ahora las cifras anteriores con las que habría declarado esta misma arrendadora financiera, si ejerciera la opción de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo:

	1991	1992	1993
Contraprest. exigibles	4'000	9'000	12'000

Costo de los bienes	2'400	5'400	7'200
	-----	-----	-----
Utilidad fiscal	1'600	3'600	4'800
Tasa de impuesto	35 %	35 %	35 %
	-----	-----	-----
Impuesto correspondiente	560	1'260	1'680
	-----	-----	-----

Analizando lo anterior, podemos corroborar las conclusiones señaladas párrafos atrás en el sentido siguiente:

En los años de 1991 y 1992, la arrendadora financiera del ejemplo hizo exigibles cantidades inferiores al importe de las contraprestaciones totales pactadas en los contratos de arrendamiento financiero celebrados. Al adoptar la segunda opción, obtuvo el beneficio de diferir el impuesto sobre la renta, correspondiente a la diferencia entre la utilidad fiscal declarada bajo este procedimiento, y la que habría declarado si hubiera ejercido la primera opción.

Sin embargo, en el año de 1993, ejercicio en que pudo hacer exigible más de lo que pactó como contraprestación en los contratos celebrados, ya no logró ese beneficio fiscal, y además tuvo que pagar más impuesto sobre la renta que el que habría pagado si hubiera ejercido la primera opción.

Por otra parte, sea cual fuere la opción que la arrendadora opte para acumular sus ingresos, dicha opción se deberá ejercer por la totalidad de los contratos que celebre, de conformidad con el tercer párrafo de la fracción III del artículo 10 de la L.I.S.R.

Si el contribuyente desea cambiar de opción, deberá sujetarse a los lineamientos señalados en el mismo párrafo de la citada fracción que a la letra dice:

"...La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola vez; tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurran, se deberá cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento de esta Ley."

Antes de analizar lo establecido en el Reglamento, comentaremos la transcripción anterior.

1. Cuando una arrendadora inicia operaciones, está obligada a ejercer una de las dos opciones para la acumulación de sus ingresos y la aplicará a todos los contratos que celebre.

2. Cuando por primera vez desee cambiar de opción, podrá hacerlo sin ninguna limitante, a excepción de lo dispuesto en

el artículo 6 del C.F.F. que señala lo siguiente:

"Cuando las disposiciones fiscales establezcan opciones a los contribuyentes para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales o para determinar las contribuciones a su cargo, la elegida por el contribuyente no podrá variar la respecto al mismo ejercicio."

Con ello se deduce que la opción adoptada al inicio de un ejercicio no podrá variarse durante el mismo, aún cuando la arrendadora así lo desee y no tenga ninguna otra limitante para la L.I.S.R.

3. Si ya transcurrieron cinco años, por lo menos desde que cambió por primera vez su opción, podrá modificarla nuevamente sin ninguna limitante adicional y lo mismo aplicaría para los posteriores cambios, es decir, deberán transcurrir por lo menos cinco años desde el último cambio.

Cabe destacar en este punto, que la Ley en ningún momento habla de ejercicios, sino de años, es decir, aparentemente, la arrendadora puede cambiar de opción a cualquier fecha de su ejercicio, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años desde el último cambio, sin embargo, entra aquí nuevamente la aplicación del último párrafo del artículo 9 del C.F.F. citada en el punto anterior impide

variar la opción elegida respecto al mismo ejercicio.

4. Si por el contrario, no han transcurrido cinco años desde el último cambio, y la arrendadora desea modificar la opción, entonces sólo podrá hacerlo si cumple los requisitos establecidos en el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (R.L.I.S.R.) que a la letra dice:

"ARTICULO 19. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 fracción III, segundo párrafo de la Ley, el contribuyente podrá cambiar la opción a que se refiere dicho párrafo por una sola vez antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio, siempre que se encuentre en cualquiera de los siguientes supuestos:

"I. Cuando fusione a otra sociedad.

"II. Cuando los socios enajenen acciones o partes sociales que representen cuando menos un 25% del capital social del contribuyente.

"III. Cuando reuniendo los requisitos de sociedad controlada, la controladora ejercite la opción a que se refiere el artículo 57-A de la Ley, o bien, cuando se incorpore o desincorpore como sociedad controlada en los términos de los artículos 57-I y 57-J de dicha Ley."

En relación al artículo antes transcrito, nos podemos percatar que no se está bajo la presencia de "requisitos" como lo señala el artículo 16 de la L.I.S.R. en su fracción III, tercer párrafo que nos remite a la citada disposición reglamentaria; sino más bien se trata de situaciones específicas cuya justificación, no logramos entender. Es decir, los supuestos "requisitos" que deberá cumplir la arrendataria para poder cambiar de opción en cuanto a la forma de equivar los ingresos antes de haber transcurrido cinco años desde el último cambio adoptado, se traduce en una lista limitativa de únicamente tres casos que a juicio del Presidente de la República justifica que se lleve a cabo tal cambio.

Ahora bien, precisamente por no contemplar el artículo II reglamentario los "requisitos" a que alude el artículo 16 de la Ley citada, como debiera ser, esa situación obliga a los contribuyentes que no se encuentran frente a los tres casos específicos ya transcritos y que además, por razones propias se encuentran ante la necesidad de realizar el cambio de opción antes de transcurridos los cinco años desde el último efectuado, a que incurran en operaciones innecesarias para poder lograrlo bajo condiciones legales.

Por ejemplo, para caer en el supuesto de la fracción I, la arrendadora quizá constituya una sociedad y de inmediato

proceda a fusionarla con ella y con ello podrá realizar el cambio de opción.

El supuesto de la fracción II, puede provocar, que se vendan acciones entre los mismos accionistas de la arrendadora financiera. Es decir, que un accionista "A", enajene parte de sus acciones al accionista "B", (ambos accionistas de la misma arrendadora en cuestión) y este último enajene la misma cantidad de acciones al "A" y la suma total de las acciones enajenadas represente más del 25% del capital social. Realmente estamos frente a un intercambio de acciones, pero con dicha operación se dará por satisfecho el supuesto de la fracción II.

Por último, en cuanto al supuesto de la fracción III, también puede la arrendadora financiera constituir una sociedad que aparente ser controladora de la ya existente y que dicha controladora ejercite la opción de considerar su resultado fiscal consolidado a que hace mención el artículo 57-A; o bien, que siendo controlada, opte por incorporarse o desincorporarse como tal en los términos del artículo 57-I y 57-J de la L.I.S.R.

4.3.1.2. ENAJENACION DE DOCUMENTOS PENDIENTES DE COBRO

Pasamos ahora al análisis del cuarto párrafo de la fracción III del artículo 16 de la L.I.S.R. En él se señala el procedimiento a seguir, si la arrendataria opta por enajenar o dar en pago los documentos pendientes de cobro provenientes de los contratos de arrendamiento financiero que haya celebrado. Dicha disposición señala lo siguiente:

"Cuando el contribuyente hubiere optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero... o los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago.

Como hemos de recordar, en el tema 4.3.1.1. del presente trabajo, analizábamos el primer párrafo de la fracción III de la L.I.S.R. y comentábamos al respecto, que dicho párrafo permite a las arrendadoras adoptar cualquiera de las opciones siguientes:

- a) Considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado ó
- b) solamente la parte del precio exigible durante el

misma.

Así mismo, explicamos que cuando se habla de acumular la parte del precio exigible, ello es independiente de que se cobre o no se cobre. Sin embargo, el cuarto párrafo de la misma fracción que hemos transcrito en este tema, nos indica el procedimiento a seguir en el caso de enajenación de documentos pendientes de cobro, para aquellas empresas que hubiesen optado por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio contribuyente la parte del precio pedido exigible o "cobrado" en el mismo, "según sea el caso".

Lo anterior presupone que la empresa pudo optar también por acumular la parte del precio cobrado, y con ello la arrendadora ya tiene tres opciones para acumular sus ingresos en el ejercicio:

- 1) Acumular el total del precio pactado.
- 2) Acumular solamente la parte del precio exigible.
- 3) Acumular solamente la parte del precio cobrado.

Sin embargo, esta última opción es una deducción de la lectura del cuarto párrafo de la fracción III en estudio, que aunque es válida por encontrarse expresa en Ley, no forma parte del cuerpo del primer párrafo de la misma fracción, en el cual se detallan las opciones que tiene la arrendadora para acumular sus ingresos. Por lo antes expuesto podemos

suponer que el legislador no pretendió adicionar una opción más, sino sólo presupone que lo exigible es cobrado también.

Ahora bien, en el Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del R.L.I.F.R., publicado en el D.O.F. del 15 de mayo del año anterior (1990), se adicionó el artículo 10-A, mismo que recogió el texto e acto contenido en la regla 39 de la Resolución que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1990, publicada en el D.O.F. del 15 de febrero de 1990 y que a la letra dice:

"ARTÍCULO 10-A.- Para los efectos del tercer párrafo de la fracción III del artículo 16 de la Ley, quien enajene o dé en pago documentos pendientes de cobro determinará el monto del ingreso acumulable en el ejercicio restando del monto total de los documentos pendientes de cobro la parte correspondiente al importe de los mismos que ya hubiera sido acumulada."

En relación a la transcripción anterior podemos comentar que seguramente será derogada en las próximas modificaciones al Reglamento, ya que originalmente se creó para subsanar errores de redacción que existían el tercer párrafo (hoy cuarto a partir del primero de enero de 1991) del artículo 16 de la Ley, referente, precisamente, al concepto de exigibilidad y cobro.

En efecto, el artículo 10-A reglamentario se adicionó en mayo de 1990 y la modificación al tercer párrafo de la Fracción III del artículo 16 de la Ley se reformó el 26 de diciembre del mismo año a través de la Ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, con entrada en vigor a partir del primero de enero de 1991, para corregir su redacción y además pasó a ser el cuarto párrafo de la misma fracción, por lo que el artículo 10-A ya no tiene posibilidad de existir actualmente.

La redacción que tenía el tercer párrafo (hoy cuarto) de la multicitada fracción III, indicaba lo siguiente:

"Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible en el mismo, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero... o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de cobrar como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago."

Esto representaba un problema para las arrendadoras financieras que enajenaban o daban en pago aquellos documentos que ya habían acumulado anteriormente, porque pese

a que no habían sido cobrados ya habían sido exigibles. Entonces, cuando enajenaban o daban en pago dichos documentos pendientes de cobro deberían volverlos a acumular porque así lo estipula el procedimiento de la Ley en este párrafo: "...deberá considerarse la cantidad pendiente de cobrar como ingreso obtenido obtenido en el ejercicio...". Por ello es que el artículo 10-A del R.L.I.S.R. corrige el error, indicando que se debe calcular la diferencia entre el total de los documentos pendientes de cobro y el importe de los que ya hubieran sido acumulados. Por ello también, en diciembre de 1990, en el párrafo tercero de la fracción III se modificó, entre otras cosas, la frase "pendiente de cobrar" por la de "pendiente de acumular".

4.3.1.3. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En el penúltimo párrafo del artículo 16 de la L.I.S.R. se señala el procedimiento que debe seguirse en caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero:

"En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero..., respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio

exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador... considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario... disminuidas por las que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo."

Debe destacarse que el párrafo transcrito se refiere al caso de incumplimiento de contratos, por lo que en principio, no quedan incluidos aquí, aquellos casos en que el contrato se rescinde por mutuo consentimiento de las partes. En efecto, es bien cierto que, dado el incumplimiento de las partes, éstas deciden rescindir el contrato por mutuo consentimiento o en los términos pactados en el mismo, también es cierto, que en este último caso existe un previo incumplimiento de alguna de las partes por lo que se aplicaría lo dispuesto en el párrafo en comento. Por el contrario, en caso de no existir previo incumplimiento de las partes y éstas opten por rescindir el contrato por mutuo consentimiento, no se le dará aplicación a la disposición comentada.

Por otra parte, la Ley regula en el párrafo antes transcrito, a aquellas arrendadoras que hayan optado por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo. Lo anterior es en virtud de que las arrendadoras que no ejercieron esta opción, ya acumularon en el ejercicio en que

celebraron el contrato, el total del precio exigible durante el mismo y una rescisión posterior del contrato no le afecta en la acumulación del ingreso.

Ahora bien, para aquellas arrendadoras que si ejercieron la opción de acumular en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible durante el mismo, la ley las obliga, en caso de incumplimiento de los contratos que hayan celebrado, a acumular las cantidades exigibles en el ejercicio, disminuidas de aquellas cantidades que, en los términos del contrato, tenga la obligación de devolver el arrendatario por concepto de dicha cancelación del contrato.

4.3.1.4. INGRESO DERIVADO DE LA OPCION ADOPTADA POR EL ARRENDATARIO

Al efectuar el análisis del artículo 15 del C.F.F., se señaló la obligación del arrendatario de ejercer cualquiera de las tres opciones señaladas en dicha disposición en caso de que el plazo forzoso del contrato fuese menor al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales.

Cualquiera de las opciones que elija el arrendatario, presupone la existencia de un ingreso para el arrendador. Por

tal motivo, el último párrafo del multicitado artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dispone al respecto:

"En el caso de contratos de arrendamiento financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles, a los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15, fracción I del Código Fiscal de la Federación."

Tenemos entendido, sea independientemente de que se cobren o no las cantidades derivadas de ejercer cualquiera de las opciones, dichas cantidades se acumularán al momento de su exigibilidad.

4.3.1.5. DETERMINACION DEL COSTO

En virtud de que las arrendadoras financieras adquieren por cuenta del arrendatario los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero, tienen derecho a deducir dichos bienes, tal como lo establece el artículo 22, fracción II, de la L.I.S.R.:

"ARTICULO 22. Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

.....

II. Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilicen para prestar servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones sobre las mismas efectuadas inclusive en ejercicios posteriores."

Asimismo el artículo 30 de la L.I.S.R. señala en sus fracciones I y II, el procedimiento que deben seguir los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, para calcular la deducción por concepto de adquisición de cada bien objeto de los contratos de arrendamiento financiero. Al efecto se establece lo siguiente en la fracción I:

"I. Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento."

Así por ejemplo:

<u>Importe</u>	<u>%</u>
----------------	----------

Total pagos pactados	25'500,000	100%
Ingresos del ejercicio	7'650,000	30%

En este caso, el porcentaje a que se refiere la fracción I antes transcrita es el 30%.

Continuando con el ejemplo a la fracción II del artículo en cuestión tenemos lo siguiente:

"II. La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición del bien de que se trate."

Siguiendo con el ejemplo anterior, y suponiendo un costo de adquisición del bien de 15 millones, tenemos que:

Valor de adquisición del bien	15'000,000
Porcentaje deducible	30%

Importe deducible en el ejercicio	4'500,000

Evidentemente, aunque la Ley no lo incluye textualmente, para aquellas arrendadoras que hayan optado por acumular en el ejercicio el total de pagos pactados en el contrato de arrendamiento financiero, también podrán deducir la totalidad del costo de los mismos.

Lo anterior se ejemplifica sencillamente a continuación:

Total pagos pactados y acumulados	25'500,000
Total deducción por costo (ocupa)	15'000,000

Resumiendo lo anterior podemos concluir que si se opta por acumular en el ejercicio el total de pagos convenidos en el contrato de arrendamiento, que en el ejemplo asciende a 25'500,000 , se tiene derecho a deducir el total del costo de adquisición del bien que en este caso es de 15 millones de pesos.

4.3.1.6. REMUNERACIONES CONDICIONADAS AL COBRO DE LOS CONTRATOS

El artículo 24, fracción XIX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta señala el tratamiento que debe dárseles a las remuneraciones que están condicionadas al cobro de los contratos de arrendamiento financiero, para lo cual

establece:

"XIII. Que tratándose de remuneraciones a empleados o a terceros que estén condicionadas al cobro de los abonos... en los contratos de arrendamiento financiero en los que hayan intervenido, se deducan en el ejercicio en que dichos abonos se ingresen o cobren, siempre que satisficaren los demás requisitos de esta Ley."

Dicha disposición resulta por demás conveniente, ya que vincula esta relación entre los cobros efectuados y los gastos que están vinculados a dichos cobros. Así tenemos que la deducción no procede hasta que el pago de la remuneración es exigible.

4.3.1.7. CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DE 1988

Para los ingresos por contratos de arrendamiento financiero celebrados antes del 1o. de enero de 1988 existe disposición expresa en el punto 48 de la Resolución que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1991, que a la letra dice:

"Los ingresos provenientes de contratos de arrendamiento

financiero... celebrados con anterioridad al 1o. de enero de 1980, serán acumulables en la fecha prevista en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en el momento de celebración de la operación o contrato del cual deriva el ingreso."

Esta disposición, cuyo efecto se aplica retroactivamente un régimen fiscal distinto al que estaba en vigor cuando fueron celebrados los contratos de arrendamiento financiero, lográndose con ello, que una vez celebrado el mismo, se produzcan hasta sus últimas consecuencias con las reglas fiscales vigentes al momento de celebrarse.

4.3.1.8. CONSIDERACIONES ESPECIFICAS PARA EFECTOS DEL COMPONENTE INFLACIONARIO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como sabemos, desde 1987 existe una disposición fiscal que obliga a determinar para cada uno de los meses del ejercicio los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria acumulables o deducibles en los términos del artículo 7-B de la L.I.S.R. Dicho procedimiento es aplicable a todas las personas morales y personas físicas con actividades empresariales, sin embargo, en tratándose de arrendamiento financiero existen algunas consideraciones específicas que atenderemos a continuación.

La fracción I del artículo 7-B antes citado establece que:

"I. De los intereses a favor, en los términos del artículo 7-A, de este Ley, devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se resta el componente inflacionario de la totalidad de los créditos, inclusive los que no generen intereses. El resultado será el interés acumulable."

Por su parte, el tercer párrafo del artículo 7-B a que hace referencia la transcripción anterior indica lo siguiente:

"En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión."

En virtud de que antes de 1991 existía un procedimiento específico para calcular fiscalmente el monto original de la inversión, entonces a la diferencia entre la totalidad de pagos y dicho monto debía dársele el tratamiento de interés, de conformidad con el párrafo antes transcrito. Sin embargo, a partir del 1o. de enero del presente año, el mismo C.F.F. en su artículo 15, fracción IV, establece la obligación de especificar el importe que corresponde al valor del bien y el importe que corresponde al pago de intereses, por lo que en

nuestra opinión, se nos hace innecesaria la existencia del párrafo anterior ya que los intereses expresados en los contratos de arrendamiento financiero encajan perfectamente en el concepto a que se refiere el primer párrafo del artículo 7-0.

"Para los efectos de esta Ley, se consideren intereses, cualquiera que sea por el nombre con que se lo designe, a los resarcimientos de créditos de cualquier clase."

Prosigamos ahora con el cuarto párrafo del artículo 7-0 que a la letra dice:

"Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado."

Este párrafo, en cambio, nos parece acertado, ya que en la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento financiero se fija una tasa de interés variable conforme a las condiciones económicas que se vayan dando al momento de efectuar los pagos, por lo que siempre habrá modificaciones en el importe de los mismos. Por lo tanto, a dichas modificaciones se les dará el tratamiento de interés de conformidad con el párrafo anterior.

Ahora bien, la fracción I del artículo 7-B de la L.I.S.F., a que hicimos referencia en el inicio de este apartado, especifica que de los intereses a favor se restará el componente inflacionario de los créditos. Para saber cuáles son los créditos que deberán considerarse para tales efectos, es necesario recurrir a la fracción IV del mismo artículo. No lo vamos a hacer en cada uno de dichos créditos ya que como comentamos en un principio, solo analizaremos aquellos puntos específicos para los contratos de arrendamiento financiero y que lo diferencian de otras operaciones.

Pues bien, dentro de los créditos que se pueden incluir para efectos del componente inflacionario en los términos del artículo 7-B, fracción IV, inciso a), se encuentran:

"...los títulos de crédito denominados y pagados en moneda extranjera, únicamente cuando sean necesarios para realizar la importación o exportación de bienes o servicios y se cumpla con las reglas que al efecto dé a conocer la Secretaría de Hacienda y Crédito Público...."

Dichas reglas están incluidas en el punto 44 de la Resolución que Establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1991, publicadas en el D.O.F. del 15 de Marzo de 1991, y que en lo

referente a arrendadoras financieras se aplicará lo siguiente:

"14. Los títulos de crédito así como las cuentas y documentos por cobrar denominados y pagaderos en moneda extranjera, relacionados con la importación o exportación de bienes y servicios, por los que se podrá calcular componente inflacionario en los términos de la Fracción IV del artículo 70-E de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, son aquellos que cumplan con las reglas que a continuación se señalen:

III. Los que tengan los contribuyentes que a continuación se indican y hasta por los límites que en cada caso se señalen:

d) Cuando se trate de sociedades que tengan concesión para operar como arrendadoras financieras, hasta por un monto igual al de sus pasivos en moneda extranjera que contraigan con motivo de sus operaciones."

La anterior limitación es, en nuestra opinión, una prueba más de la intención injusta de las autoridades fiscales por limitar la deducción que por concepto de componente inflacionario de créditos puede tener una

arrendadora financiera.

4.3.1.9. ARRENDADORES EXTRANJEROS

En primera instancia, es importante ubicar la fuente de riqueza en caso de arrendamiento financieros con el objeto de determinar si el arrendador extranjero queda obligado al pago del impuesto sobre la renta en México, para lo cual, el artículo 155 de la L.I.R.A. dispone lo siguiente:

"ARTICULO 155. En los casos de arrendamiento financiero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país. Salvo prueba en contrario, se presume que los bienes se utilizan en el país, cuando quien use o posea el bien sea residente en el mismo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país."

Las personas extranjeras que se encuentren en la situación prevista en el párrafo anterior deberán pagar su impuesto correspondiente, en los términos del segundo párrafo del artículo ya citado:

"El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% a la

cantidad que se hubiere pactado como intereses en el contrato respectivo, debiendo efectuar la retención las personas que hacen los pagos."

4.3.2. REGIMEN FISCAL APLICABLE AL ARRENDATARIO

Hasta el 31 de diciembre de 1990 la L.I.F.R. señalaba en sus artículos 48 y 49 la forma en que debían deducirse las contraprestaciones que se hubieran pactado a cargo del arrendatario en un contrato de arrendamiento financiero. Esta deducción se llevaba a cabo en esencia contemplando que una parte de dichas contraprestaciones debía considerarse como monto original de la inversión, y por lo tanto esa parte quedaba sujeta a depreciación de acuerdo a las tasa y tratamientos contenidos en los artículos 41 y 47 de la propia Ley en función del tipo del bien que había sido objeto del contrato de arrendamiento financiero; el remanente, o sea la diferencia entre el total de la contraprestación pactada y la cantidad que de acuerdo a la Ley se consideraba monto original de la inversión, se deducía por partes iguales en función al número de años que se habían establecido como plazo inicial forzoso del contrato por considerarse equivalente a carga por financiamiento.

Ahora bien, como ya habíamos mencionado en apartados anteriores, el 26 de diciembre de 1990 se publicó en el D.O.F. la Ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, misma que entró en vigor el primero de enero de 1991 y a través de la cual se modificó el artículo 48 y se derogó el

49, ambas de la L.I.S.R., situación por la cual el régimen aplicable al arrendatario, en contratos de arrendamiento financiero, queda sustancialmente simplificado.

Sin embargo, a continuación analizaremos, tanto algunos puntos del régimen aplicable hasta 1990, así como la totalidad del régimen aplicable a partir del primero de enero de 1991 ya que a la fecha deberán existir contratos que se celebraron en ejercicios anteriores pero que aún tendrán vigencia en el presente año de 1991 y posteriores, y a los cuales deberá dárseles el tratamiento vigente a la fecha de su contratación, ya que si bien no existe disposición fiscal expresa, sí existe disposición constitucional de no retroactividad en perjuicio de persona alguna.

4.3.2.1. MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION

El artículo 48 de la L.I.S.R. vigente a partir del primero de enero de 1991 establece lo siguiente:

"ARTICULO 48. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo."

Como comentamos en su oportunidad, el C.F.F. en su artículo 15, fracción IV, obliga a consignar expresamente en el contrato de arrendamiento financiero, el valor del bien y el monto de los intereses. Por lo tanto, para conocer el monto original de la inversión en los términos del artículo 48, solo hay que tomar el expreso en el contrato como valor del bien.

Situación distinta existía antes del primero de enero de 1991:

Para determinar el monto original de la inversión en el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, debía atenderse al primer párrafo del artículo 48 de la L.I.S.R. vigente en esa fecha:

"ARTICULO 48. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el porcentaje que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año."

Entonces, para determinar el monto original de la inversión del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, debía atenderse a la tabla contenida en el artículo 48 de la Ley. Esta tabla se encontraba estructurada en función al número de años que se habían pactado como plazo inicial forzoso del contrato y en función de la tasa de interés que se había establecido para el primer año de vigencia del contrato. La consulta de dicha tabla nos indicaba que porcentaje del total de las contraprestaciones pactadas debía considerarse como monto original de la inversión y sujetarse a deducción a las tasas de depreciación que para el tipo de bien de que se trataba señalaba la Ley.

A finalizar este capítulo presentamos la tabla que era parte integrante del artículo 48.

Para ejemplificar lo anterior, supongamos que se celebra un contrato de arrendamiento financiero cuyo bien objeto del contrato es un automóvil:

TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168,026
PLAZO FORZOSO (36 RENTAS MENSUALES)	3 AÑOS
TASA DE INTERES APLICABLE AL PRIMER AÑO	36.27 %

Para determinar el monto original de la inversión (M.O.I), se identificaba la intersección de la columna del porcentaje 36.27% y el renglón de 3 años.

Como podemos observar, la tabla no contiene una columna con porcentaje del 36,27%, sin embargo, en este caso se aplicaba lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 48 de la L.I.S.R. vigente, también, hasta antes de 1991:

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

De acuerdo a la transcripción anterior, la tasa de interés más próxima al interés pactado del 36,27% es la del 35%. Por lo tanto la intersección de la columna con porcentaje del 35% y el renglón de 3 años para nuestro ejemplo, nos resulta un 63%.

Con el dato obtenido en el párrafo anterior ya podíamos determinar el monto original de la inversión:

TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168,026
PORCIENTO QUE RESULTA CONFORME A LA TABLA	63 %

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	11'445,856

Hay que señalar que cuando el plazo pactado en los contratos de arrendamiento financiero incluía fracciones de año, se atendía a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 48 de la L.I.S.R.

"Cuando el plazo pactado correspondiera a un número determinado de años completos y una fracción de año, dicha fracción se considerará como un año completo cuando la misma exceda de seis meses."

De conformidad con lo anterior tenemos que un contrato pactado a dos años y seis meses, se consideraba que el plazo para efectos de determinar el monto original de la inversión era de dos años, y uno pactado a dos años, seis meses y un día, se consideraba que el plazo para los efectos referidos era de tres años.

4.3.2.2. DEDUCCION DEL SALDO

Tal como lo señala el artículo 7-A de la L.I.S.R. en su tercer párrafo, a la diferencia entre el total de pagos en un contrato de arrendamiento financiero y el monto original de

la inversión se le dará el tratamiento de interés, máxime que este importe ya está expresado como tal en el contrato. Por lo tanto, dichos intereses se irán deduciendo conforme se devenguen en cada uno de los meses del ejercicio, no sin antes restarles el componente inflacionario de las deudas tal como lo señala el artículo 2-B en su fracción II.

"II. Se les restará a dichos intereses, en los términos del artículo 2-A de esta Ley, devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se restará el componente inflacionario de la totalidad de las deudas, inclusive las que no devenguen intereses. El resultado será el interés deducible."

Y como ya sabemos, en el caso de que el componente inflacionario sea mayor a los intereses, el resultado será una ganancia inflacionaria de acuerdo al segundo párrafo de la fracción transcrita.

Ahora bien, hasta el 31 de diciembre de 1991 tuvo vigencia el artículo 49 de la L.I.S.R. (hoy derogado) que determinaba lo siguiente en su primer párrafo:

"ARTICULO 49. El saldo que se obtenga después de restar al total de pagos convenidos para el plazo inicial forzoso del contrato, la cantidad que resulte de aplicar a dichos pagos el por ciento de monto original de la

inversión que corresponda conforme al cuadro establecido en el artículo 48 de esta Ley, se deducirá en anualidades iguales durante el plazo inicial del contrato. Esta deducción se ajustará cuando varíe la tasa de interés aplicable al primer año de plazo."

La forma de ejemplificar el párrafo transcrito es la siguiente:

TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168,326
(menos) MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	6'540,490

SALDO POR DEDUCIR	11'627,836
(entre) NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL	3

IMPORTE DE LA DEDUCCION DE CADA ANUALIDAD	3'875,845

Entonces, si bien es cierto que a la diferencia entre el total de pagos convenidos y el monto original de la inversión debía dar vida, también, el tratamiento de intereses, éstos se hacen deducibles en anualidades y no como a partir de 1991 se hacen deducibles conforme se devenguen en forma mensual.

4.3.2.3. CONTRATOS PACTADOS CON TASA VARIABLE

Actualmente, en los contratos de arrendamiento financiero se establece una tasa de interés variable en función de un parámetro, como puede ser el Costo Percentual Promedio de Captación (CPP) o la tasa de Ceter a 30 días, más 2 puntos, por ejemplo. Por lo tanto, se debe atender a lo dispuesto en el artículo 7-A, párrafo cuarto, inciso que se analizamos en el tema 4.1.1.8, aplicable al arrendador:

"Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquiera otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado."

Esto es, que cualquier ajuste que exista, como lo es una modificación en tasas, se le dará el tratamiento de interés.

Sin embargo, obviándonos antes del primero de enero de 1991, la variación en tasas de interés afectaba el cálculo del monto original de la inversión:

En el caso de que el primer año del plazo inicial forzoso del contrato de arrendamiento financiero coincidía con el ejercicio fiscal del arrendatario, sólo debía atenderse a lo establecido en el primer párrafo del artículo

48 de la L.I.R.R.: "... cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año." Esto último para efectos de la determinación del monto original de la inversión.

Por el contrario, en el caso de que el primer año del plazo inicial forzoso del contrato no coincidiera con el ejercicio fiscal del prestatario, solo estaba a lo dispuesto por el artículo 48 del Reglamento de la citada Ley:

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

Antes de proseguir es necesario aclarar que este artículo reglamentario aún tiene vigencia actualmente, pero seguramente será derogado en las próximas reformas al Reglamento ya que dejó de tener congruencia con la Ley vigente a partir de enero de 1991.

Para ejemplificar la anterior transcripción, supongamos que la fecha del contrato de arrendamiento financiero es en el mes de septiembre de 1990, la fecha de cierre del ejercicio del arrendatario es en el mes de diciembre de cada año y las tasas de interés vigentes en los meses del ejercicio de 1990 son las siguientes:

MESES	TASA ANUAL DE INTERES APLICABLE EN EL MES (CER + 5 EUROS)
Septiembre 1990	36.11 %
Octubre 1990	36.52 %
Noviembre 1990	34.56 %
Diciembre 1990	34.23 %

TOTAL	141.42 %

FROMEDIO	$141.42 \% / 4 \text{ MESES} = 35.35 \%$

Si consideramos que el total de pagos convenidos ascendió a 18'160.026 y el plazo forzoso es de 3 años, calculemos ahora el nuevo monto original de la inversión

considerando la tasa promedio antes determinada:

TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168,026
PORCIENTO QUE RESULTA CONFORME A LA TABLA	63%

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	11'445,856
	=====
TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168,026
(Menos) MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	11'445,856

SALDO POR DEDUCIR	6'722,170
(Entre) NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL	3

IMPORTE A DEDUCIR EN CADA ANUALIDAD	2'240,723
	=====

Las cantidades obtenidas de monto original de la inversión y de deducción de cada anualidad (interés) serían las aplicables al primer año, que en éste caso era 1990.

Regresando con lo señalado en la disposición reglamentaria, tenemos que para el siguiente año (1991), se volvería a ajustar el monto original de la inversión y el importe de la deducción por anualidad, para lo cual se tomará en cuenta la tasa promedio que corresponda al año completo:

TASA ANUAL DE INTERES

APLICABLE EN EL MES

MES(COP + 5 PUNTOS)

Septiembre 1990	36.11 %
Octubre 1990	36.52 %
Noviembre 1990	34.56 %
Diciembre 1990	34.23 %
Enero 1991	32.14 %
Febrero 1991	30.71 %
Marzo 1991	29.29 %
Abril 1991	28.62 %
Mayo 1991	28.10 %
Junio 1991	26.79 %
Julio 1991	25.99 %
Agosto 1991	25.55 %

TOTAL	368.61 %

PROMEDIO 368.61 % /12 MESES = 30.72 %

Una vez obtenida la tasa promedio del primer año del
plazo inicial del contrato procedamos a hacer los ajustes:

TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168.026
PORCIENTO QUE RESULTA CONFORME A LA TABLA	60%

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	10'900.816
	=====
TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS	18'168.026
(Menos) MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	10'900.816

SALDO POR DEDUCIR	7'267.210
(Entre) NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL	3

IMPORTE A DEDUCIR EN CADA ANUALIDAD	2'422.403
	=====

Estas nuevas cantidades de monto original de la inversión y de deducción de interés por anualidad serán las aplicables en los posteriores ejercicios. A continuación resumimos los resultados obtenidos:

<u>EJERCICIO</u>	<u>DEDUCCION POR ANUALIDAD</u>
1	2'240,723
2	2'422,403
AJUSTE DEDUCIBLE EN EL SEGUNDO AÑO	181,680

4.3.2.4. CONCLUSION DEL CONTRATO ANTES DEL PLAZO PACTADO

Puede suceder que, dadas ciertas circunstancias, el contrato de arrendamiento financiero concluya antes del plazo pactado. Para aquellos contratos celebrados a partir del primero de enero de 1991 no existe disposición expresa al respecto, pero consideramos que debería existir un ordenamiento semejante al que existía hasta diciembre de 1990 y el cual se pone a continuación:

El artículo 49 de la L.I.S.R. vigente hasta el 31 de diciembre de 1990 (hoy derogado) en su último párrafo disponía lo siguiente:

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

A lo que la transcripción anterior se refiere es que el contrato de arrendamiento financiero está integrado por el costo del bien y por los intereses por financiamiento de ese bien. Así, en cada pago que el arrendatario efectúa a la

arrendadora esta amortizando una parte del capital financiado más los intereses por dicho financiamiento. Estos intereses que el arrendatario paga no son propiamente los que puede deducir fiscalmente, sino más bien la diferencia entre el total de lo pactado en el contrato y el monto original de la inversión. Por lo tanto, en el caso de que el contrato concluyere anticipadamente, se podrá deducir, precisamente, la diferencia entre lo que el arrendatario realmente ha pagado y lo que la L.I.S.R. le permite deducir como interés en anualidades de acuerdo al primer párrafo del artículo 49 de la citada ley, adicionado además por la depreciación deducida sobre el M.O.I.

Podría suceder que lo que el arrendatario ha deducido en anualidades conforme a la L.I.S.R. sea una cantidad superior a la efectivamente pagada, en ese caso, consideramos que no tendría una deducción, sino un ingreso acumulable.

4.3.2.5. TRATAMIENTO DE LA OPCION ELEGIDA

Ya se ha abundado bastante acerca de las opciones que el arrendatario puede ejercer al término del plazo inicial forzoso de un contrato de arrendamiento financiero. Pues bien, la L.I.S.R. en su artículo 50 (sin reformas para 1991), especifica el tratamiento que deberá dársele a cualquiera de

las opciones que se ejerzan:

"ARTICULO 50.- Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

"I. Si se opta por transferir la propiedad del 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 complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

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

Primeramente, en relación a lo dispuesto en la fracción I, tenemos que no existe mayor problema para su tratamiento fiscal, solamente dividiremos el monto que se haya pactado

cómo opción a compra, entre el número de años que falte por depreciarse el bien objeto del contrato y esa será la deducción respectiva. Sin embargo, de dicho división no resulta, como lo dice la ley, un porcentaje, sino lo que resulta es un importe, un monto. Consideramos que se trata de un error de redacción. Entonces tenemos, que si en un contrato de arrendamiento financiero el plazo inicial forzoso es sustitutivo a tres años, y el bien arrendado es un automóvil, el monto original de la inversión, al ejercer la opción de compra, se terminará de depreciar en dos años más, por lo que la cantidad pactada como dicha opción de compra, deberá deducirse también en dos años más.

Ahora, la fracción II del párrafo transcrito se refiere a aquel caso en que el arrendatario pierde la propiedad del bien ya que éste fue enajenado a un tercero. En tal situación el arrendatario restará del total de pagos que haya efectuado a la arrendadora, el importe de las cantidades que ya hubiese deducido con motivo del contrato de arrendamiento financiero, y la diferencia obtenida la comparecerá con el ingreso que hubiere obtenido por la participación en la enajenación a terceros, si a primera es mayor que el segundo, entonces tendrá una deducción, de lo contrario, tendrá un ingreso acumulable.

4.3.2.6. ARRENDAMIENTO DE AVIONES

El artículo 49 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece un limitante respecto a la cantidad que podrá deducirse conforme al monto original de la inversión tratándose de contratos de arrendamiento financiero en los que los bienes objeto del mismo sean aviones:

ARTICULO 49. Tratándose de aviones objeto de contratos de arrendamiento financiero, la cantidad que se considere como monto original de la inversión conforme a lo previsto por el primer párrafo del artículo 48 y por el primer párrafo del artículo 49 de la Ley, sólo podrá deducirse conforme a lo establecido por la fracción III del artículo 46 del mismo ordenamiento."

Indudablemente que este artículo deberá ser modificado en las próximas reformas al Reglamento para adecuarse a los artículos de la Ley ya que los mismos, como hemos venido repitiendo a lo largo de los últimos apartados, fueron reformados a partir de enero de 1991. Por lo antes expuesto, nos permitimos adecuarlo de la siguiente forma:

Tratándose de aviones objeto de contratos de arrendamiento financiero, la cantidad que se considere como monto original de la inversión conforme a lo

previsto por el artículo 48 de la Ley, sólo podrá deducirse conforme a lo establecido por la fracción III del artículo 46 del mismo ordenamiento.

En efecto, la fracción III del artículo 46 arriba citado establece como límite de deducción de la inversión, en el caso de arrendamiento, el monto que se calcule considerando como monto principal de la inversión un importe máximo de un mil (1,000) millones de pesos.

4.4. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

4.4.1. REGIMEN APLICABLE A LA ARRENDADORA

Para efectos de ubicar al arrendamiento financiero en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), basta recordar que el artículo 14 del C.F.F. lo define como enajenación, por que, dentro del capítulo II de la citada Ley queda regulado el arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador. Específicamente nos enfocaremos al artículo 12, tercer párrafo que a la letra dice:

"...Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de

esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses."

Ahora bien, el impuesto que podrá diferirse, se hará en los términos que señala el Real Decreto, en su artículo 25:

"Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda conforme a los exigibles los abonos:

"Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del impuesto sobre la renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulativo el que efectivamente le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta."

Para ejemplificar todo lo antes transcrito, supongamos que en el contrato de arrendamiento financiero se expresa lo siguiente:

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN O	
VALOR DEL BIEN OBJETO DE LA OPERACION	65 000 000
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)	9 750 000
MONTO CORRESPONDIENTE AL PAGO DE INTERESES	40 000 000
I.V.A.	6 000 000

El I.V.A. causado al momento de la operación será el correspondiente al monto original de la inversión ya que de conformidad con el artículo 12 de la Ley en estudio, solo podrá diferirse el correspondiente al monto de los intereses.

Ahora bien, para aquellas arrendadoras que optaron por acumular en el periodo venciente la parte del precio exigible (según dice el Reglamento del I.V.A. en el inciso), podrá diferirse el impuesto conforme sean exigibles los intereses de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (R.I.V.A.).

Como sabemos, cada pago que las arrendadoras hacen exigible, está integrado por una parte que corresponde a interés y otra a capital, por lo tanto el I.V.A. de los intereses se irá calculando conforme éstos se vayan cobrando en cada pago.

En caso de que el importe de los intereses varíe, porque así se haya estipulado en el contrato, el I.V.A. respectivo variará en la misma proporción.

4.4.2. REGIMEN APLICABLE AL ARRENDATARIO

Para que el arrendatario pueda acreditar el I.V.A. que la arrendadora le hubiera trasladado, deberá reunir ciertos requisitos que están mencionados en el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado:

"I. Que corresponda a bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de actos distintos de la compraventa por los que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a los que se le aplique la tasa del 0%. Para que se consideren estrictamente indispensables la importación, adquisición, uso o posesión temporal de autoservicios, personas en exhibición, catar, habitación o de bienes o servicios relacionados con ellos, así como el hospedaje, la alimentación, los donativos, obsequios y atenciones de toda clase, será necesario que las erogaciones respectivas sean deducibles para fines del impuesto sobre la renta, aún cuando el contribuyente no esté obligado al pago de este último impuesto.

"II. Que haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes a que se refiere la fracción III del artículo 30 de esta Ley."

Como podemos observar, existe congruencia entre el

regimen aplicable al arrendador y el aplicable al arrendatario, ya que este último no podrá acreditar el I.V.A. hasta en tanto no se lo traslade el arrendador, mismo que está obligado, en los términos del artículo 30 de la L.I.V.A. en su fracción III, a expedir comprobantes que cumplan los requisitos establecidos en el C.F.E. y que el I.V.A. que se traslade se pague en forma expresa y por separado, ya que de lo contrario, el arrendatario no podrá acreditarse el I.V.A. respectivo.

4.5. IMPUESTO AL ACTIVO

4.5.1. REGIMEN APLICABLE A LA ARRENDADORA

En primera instancia, y desde el punto de vista de la arrendadora, podemos considerar que esta no está obligada al pago del impuesto al activo (I.A.) ya que el artículo 6 de la Ley que regule dicho impuesto expresa lo siguiente:

"ARTICULO 6. No pagaran el impuesto al activo, quienes no sean contribuyentes del impuesto sobre la renta, así como las empresas que componen el sistema financiero."

Habríamos de recurrir al artículo 14 de la Ley en

estudio, para definir el concepto de sistema financiero a que hace referencia el artículo transcrito:

"ARTICULO 14. Para los efectos de esta Ley, se considera establecimiento permanente, sucursales, sistema financiero, monto original de la inversión, activo fijo y pasivos y cargos diferidos los que la Ley del Impuesto Sobre la Renta define o considera como tales."

Por lo tanto, nos remitimos a la L.I.S.R. y tenemos que en su artículo 7-B, fracción III, último párrafo, nos detalla que organismos componen el sistema financiero:

"... el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, las organizaciones auxiliares de crédito y las casas de bolsa, sean residentes en México o en el extranjero."

Sumado a lo anterior, el punto 45-A adicionado en la Primera resolución que reforma, adiciona y deroga a la que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1991, publicada en el D.O.F. del 22 de abril de 1991, especifica lo que se considera como organizaciones auxiliares de crédito:

"45-A. Se consideran organizaciones auxiliares de crédito que componen el sistema financiero en los

términos del último párrafo de la fracción III del artículo 7-B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las sociedades constituidas al amparo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito."

Por todo lo antes expuesto, no cabe duda que las Administradoras financieras forman parte del sistema financiero, por lo cual, en primera instancia, parecieran no estar sujetas al I.A. en los términos del primer párrafo del artículo 6 de la Ley del Impuesto al Activo (L.I.A.), transcrito al principio de este apartado.

Sin embargo, a partir del primero de enero, fué adicionado un segundo párrafo al artículo en cuestión, a través de la multiplicada Ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, publicada el 26 de diciembre de 1990 y que pretende eliminar la exención contenida en el primer párrafo del mismo ordenamiento:

"Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable a las personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de un contribuyente de los mencionados en el artículo 10. de esta Ley, a excepción de las que estén autorizadas para recibir donativos deducibles para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en los términos de la fracción I

del artículo 24 y fracción IV del artículo 140 de dicha Ley."

Respecto a la transcripción anterior, es importante hacer la siguiente consideración cuando se está frente a un arrendamiento financiero que está frente a una enajenación de bienes o que está frente a un otorgamiento de uso o goce temporal de bienes. El artículo 15 del C.F.F. define el arrendamiento financiero como un contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes fungibles o no fungibles, o de bienes fungibles en el caso de bienes no fungibles, tal como se define en el artículo 6 de la L.F.R. en comento. Es decir, cuando los arrendadores financieros celebran contratos de arrendamiento financiero los que pueden celebrar contratos de arrendamiento puro o con arrendatarios que estén obligados al pago del impuesto al activo, también ellos lo estarán.

Sin embargo, el artículo 14 del C.F.F. en su fracción IV entiende por enajenación de bienes, entre otras, lo que se realiza mediante el arrendamiento financiero. En este caso, lo dispuesto en el código parafiscal del citado artículo 6 no es aplicable por tratarse de una enajenación y no de un otorgamiento de uso o goce temporal de bienes..

Podemos concluir entonces, que si bien es cierto que el artículo 15 del C.F.F. entiende al arrendamiento financiero como un contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal

de bienes, también es cierto que para ello deberán cumplirse una serie de requisitos característicos y específicos de este tipo de contratos, mismos que conllevan a considerarlo como una enajenación en los términos del artículo 14, fracción IV del mismo Código, por lo que, en nuestra opinión, las arrendadoras financieras no deberán pagar el impuesto al activo de sus arrendatarios que rompan el sistema financiero de conformidad con el primer párrafo del artículo 5 y por no caer dentro de lo dispuesto en el segundo párrafo del mismo ordenamiento.

Y para concluir lo anterior procedemos a transcribir el punto 1.º de la Resolución que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1991:

"1.º. De conformidad con lo previsto en la fracción IV del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero no se considerarán por el arrendador como parte de su activo en el ejercicio, en virtud de que dichos bienes forman parte del valor del activo en el ejercicio del arrendatario."

4.5.2. RÉGIMEN APLICABLE AL ARRENDATARIO

El arrendatario efectuará el pago del impuesto al activo en relación al monto original de la inversión que haya determinado conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Hicimos mención en el apartado anterior, que la Ley del Impuesto al Activo, en su artículo 14 así lo especifica, ya que nos remite a aquella Ley para aclarar una serie de conceptos, entre los cuales se encuentra el monto original de la inversión. Por lo tanto, lo que para la Ley del Impuesto Sobre la Renta es monto original de la inversión, también lo es para la L.I.A.

Así mismo, al finalizar el apartado anterior, transcribimos el punto 30 de la Resolución que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1991, en el que se aclara que el arrendatario es quien debe considerarse como parte del de su activo, el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero.

Ahora bien, en virtud de que lo que generalmente se contrata en un arrendamiento financiero son activos fijos, nos remitimos directamente a la fracción II del artículo 2 de la L.I.A.:

"ARTICULO 2. El contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 2%.

"El valor del activo en el ejercicio se calculará sumando los promedios de los activos previstos en este artículo, conforme al siguiente procedimiento:

.....

"II Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizándolo en los términos del artículo 3o. de esta Ley, su saldo por deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aun cuando por estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, dividiendo el resultado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien haya sido utilizado en el ejercicio por el cual se determina el impuesto."

Este artículo también fue reformado a partir del primero de enero de 1991, ya que anteriormente un bien adquirido en el mismo ejercicio en que se calculaba el impuesto, no formaba parte del valor del activo en virtud de no tener saldo al inicio del ejercicio; por lo tanto, no se causaba

impuesto por dicho activo sino hasta el siguiente ejercicio. Es por esta razón que ahora se especifica que para bienes adquiridos en el ejercicio se considerará el monto original de la inversión como valor sujeto a actualización, en los términos del artículo 20. de la Ley.

Ahora bien, el artículo 20. citado define, en su segundo párrafo, el período de actualización a que nos hace referencia la transcripción anterior:

"Se actualizará el saldo por deducir a el monto original de la inversión a que se refiere la transición II del artículo 20. de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquirieron con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto."

Una vez obtenido el valor del activo al que se le aplicará la tasa de impuesto, la Ley nos permite deducir el valor promedio de las deudas, sin embargo, es lamentable e incongruente, que tratándose de contratos de arrendamiento financiero, no se podrán deducir las deudas generadas a raíz de la celebración del mismo ya que la L.I.A. nos lo impide en su ségundo párrafo del artículo 5 que a la letra dice: "No

con delucidas las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación."

Como ya mencionamos en el apartado anterior, las arrendadoras financieras forman parte del sistema financiero y por tal razón, ello constituye un impedimento para que el arrendatario pueda acudir del saldo promedio de su activo fijo, el saldo promedio de la deuda generada con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento financiero.

5. ANALISIS FINANCIERO Y FISCAL DE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO.

Todo proyecto de inversión debe presuponer un análisis cualitativo y cuantitativo de las diversas fuentes de financiamiento de las y cada una de ellas, como el inversionista, con el objeto de elegir la mejor opción. Dicho análisis debe incluir, por supuesto, la cuantificación de la carga fiscal que ellas afectará los costos del financiamiento y será importante para decidir la mejor alternativa.

A continuación llevaremos a cabo los citados análisis de un caso supuesto, con el objeto de que sirva de guía para otros proyectos que estén en la mente de un futuro inversionista.

5.1. ANALISIS CUALITATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO

5.1.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En términos generales, las tasas de interés por financiamiento son más altas que las otorgadas a través de créditos benéficos, sin embargo, las repercusiones favorables que se obtienen fiscalmente, pueden hacer más atractiva esta fuente de financiamiento, ya que el diferimiento de impuestos es más elevado que en cualquier otra alternativa.

Adicionalmente, cuando se obtiene otras fuentes de financiamiento de esta forma, se conservan las actuales líneas de crédito, las cuales pueden emplearse para otros fines.

Aunado a lo anterior, la garantía en el arrendamiento financiero la constituye el propio bien arrendado, y generalmente no se requiere de garantías adicionales que comprometan otros bienes de la empresa, como se ocurre en otros financiamientos a largo plazo.

Las arrendadoras financieras se profundizan mucho en los estudios para conocer la situación financiera de la empresa.

El tratamiento fiscal a que están sujetas las operaciones de arrendamiento financiero es muy específico, situación que obliga a tener conocimiento de la legislación tributaria para cuantificar la carga impositiva.

5.1.2. CREDITO BANCARIO

Al contratar el financiamiento a través del crédito bancario, generalmente se otorgan las líneas de crédito por las que utilizan una gran parte de la capacidad crediticia de la empresa.

Normalmente, para que la institución de crédito otorgue un préstamo, la empresa debe tener una situación financiera sana, para lo cual, se hacen estudios financieros profundos y solicita proyecciones de los ingresos por el tiempo que durará el crédito.

Las instituciones de crédito exigen, para otorgar el financiamiento, garantías que comprenden otros bienes de la empresa.

Este tipo de operaciones no conlleva a tratamientos fiscales específicos, por lo que su costo fiscal resulta fácil de cuantificar.

5.1.3. APORTACION DE CAPITAL

Una aportación de capital puede proporcionar solidez a la situación financiera de la empresa, así mismo, no se bloquea ninguna línea de crédito ni se requieren de garantías que comprometan otros bienes, y ello puede conllevar a mejorar la estructura de capital de la empresa, sin embargo, en virtud de que los dividendos y utilidades son deducibles para efectos fiscales, se sugiere al comité de financiamiento, previamente alivado por la junta de directores generales, esta opción cuando exista más alternativas.

5.2. EVALUACION CUANTITATIVA DE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO

Para efectos de poder establecer una guía que sirva de base para la evaluación cuantitativa de las diversas fuentes de financiamiento, hemos reunido datos que se ajustan mucho a nuestra realidad actual, mismos que se detallan a continuación.

5.2.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los datos específicos para el arrendamiento financiero son:

VALOR DEL BIEN SIN IVA	# 60'035,652
INICIO DEL CONTRATO	01-AGO-90
PLAZO PAGO	36 MENSUALIDADES
TOTAL CONTRATO SIN IVA	# 107'609,001
TASA ESTIPULADA	CRF + 5 PUNTOS
CRF DEL MES DE AGOSTO 90	31,27 % ANUAL
T. PARITETICIDAD	90 %
PONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	# 67'788,001
COSTO FINANCIERO DEL CONTRATO	# 39'821,000
COSTO TOTAL DE LA OPERACION	# 107'609,000
IVA DEL COSTO DE ADQUISICION	# 10'168,200
IVA PAPER (10)	# 5'971,000
COMISION DE APERTURA	# 538,000
IVA DE LA COMISION	# 80,700

Para el analisis cuantitativo de la operacion con arrendamiento financiero, se hizo necesaria la estimacion de los totales del CRF y TIPC, mismas que podemos apreciar en la TABLA 1 que aparece al final de este capitulo.

La TABLA 2, es una tabla de amortizacion, misma que entrega la arrendadora financiera al arrendatario al inicio del contrato. Para la determinacion del importe del pago mensual, las arrendadoras financieras utilizan una sencilla formula de anualidades. Obviamente, lo que la arrendadora financiera es el importe del capital que la misma ha

desembolsado por la adquisición del bien. Con dicha fórmula obtiene el importe fijo mensual que deberán pagar las personas físicas o jurídicas que utilizan esta fuente de financiamiento. Pueden observarse en la tabla de amortizaciones que se pagará con saldos insolutos, aumentando el principal por más intereses y a medida que amortiza el principal, dichos intereses disminuyen. La fórmula a que hacemos referencia es la siguiente:

$$V = P \left[\frac{i}{1 - (1+i)^{-n}} \right]$$

V = importe de la mensualidad
 P = importe financiado
 i = tasa pactada anual
 n = tiempo de financiamiento

En virtud de que en la mayoría de los contratos se estipula una tasa de interés variable, (en nuestro ejemplo es CPP + 5 puntos), los pagos mensuales se van modificando en relación a la variación de dicha tasa. El importe de las nuevas cuotas, en función de las variaciones en la tasa de CPP (TABLA 1), se muestran en la TABLA 2.

La TABLA 4, muestra el componente inflacionario que se origina a raíz de la celebración del contrato. La TABLA 5,

muestra los cargos o gastos que por concepto de depreciación fiscal tiene derecho a deducir la empresa.

La TABLA 6, detalla la provisión del estado de resultados que tendrá el arrendatario. La carga fiscal por concepto de ISR y DTU son obtenidas de las TABLAS 7 y 8 respectivamente.

Por último, a través el flujo de efectivo resultante del la celebración del contrato de arrendamiento financiero en la TABLA 9. En ella se muestra también, el valor presente de dichos flujos, sumando un costo de capital del 30%, y se determina el valor presente neto del mismo, (después de restarle el valor presente total de los flujos, el importe de la inversión.

5.2.2. CREDITO BANCARIO

Los datos sumarios en la celebración del crédito bancario son los siguientes:

FECHA DE CONTRATACION	01-AGO-90
MONTO DEL CREDITO (VALOR DEL BIEN MAS IVA)	\$ 74'791,000
PLAZO DEL CREDITO	3 AÑOS
TASA DE INTERES	CETES + 3 P.

TASA CETES DEL MES DE AGOSTO 90 29.50%
 CON AMORTIZACIONES MENSUALES
 CON INTERESES MENSUALES SOBRE SALDOS INSOLUTOS

Las TABLAS 10 a 16 muestran los mismos cálculos que se celebraron para efectos del arrendamiento financiero.

5.2.3. APORTACION DE CAPITAL

Los datos siguientes para efectos de la aportación de capital son los siguientes:

FECHA DE AUMENTO DE CAPITAL	01-AGO-90
SUSCRIPCION Y PAGO DE AUMENTO DE CAP.	4 347 791.000
TIPO DE ACCIONES	PREFERENTES
PAGO DE DIVIDENDOS MÍNIMO ANUALES	INFLAC. + 12 P.
REEMBOLSO	1993

La TABLA 17 nos indica el pago total que la compañía tendrá que desembolsar cada año por concepto de dividendos y el reembolso en 1993.

Las TABLAS 19 a 22, nos muestran los cálculos efectuados en los mismos términos que para el crédito bancario y el arrendamiento financiero.

5.3. ANALISIS DE LOS RESULTADOS

La TABLA 23 nos muestra un resumen del análisis cuantitativo que se llevó a cabo. En primera instancia nos podemos constatar que en nuestro caso, el crédito bancario podría ser la alternativa más viable ya que el valor presente neto de los flujos de efectivo es más alto que el obtenido en las otras fuentes de financiamiento, así mismo, con esta opción se obtiene en la mayoría de los años, una utilidad neta superior, sin embargo el impacto fiscal es más alto que en el arrendamiento financiero y el contratar a través del crédito bancario conlleva a garantizarlo con otros bienes y bloquea las líneas de crédito, cosa que no ocurre con el arrendamiento financiero.

Como podemos observar, no existe gran diferencia cuantitativa en los resultados obtenidos entre el arrendamiento financiero y el préstamo bancario (TABLA 23), sin embargo, podemos anteponer, para tomar una decisión en favor del arrendamiento financiero, las ventajas cualitativas que este tiene, mismas que se han señalado a lo largo del presente trabajo, y al inicio del este capítulo.

Tratándose del aumento de capital, no obstante de que

Los resultados arrojan una mayor utilidad antes de impuestos, dicho efecto se ve considerablemente disminuido con la carga impositiva y la FPU ya que en todos los años, estos conceptos son superiores a las alternativas de crédito bancario y arrendamiento financiero. Dichos resultados son consecuencia de que en la aportación de capital no se tiene el beneficio de deducibilidad del costo financiero (decreto de dividendos).

DAOS ESTIMADOS DE CPP, CETES E INPC

MES	CETES	INPC	I.P.F.	SOBRE TASA	TASA EFECTIVA	EXCEDENTE	INFLACION
					DEL CONTRATO	SOBRE LA TASA	
					APRECIAN. FIN.	ORIGINAL	MEASUAL
JUL 89		32664.8					
AGO 89	24.564	32678.4	71.274	3.301	24.274	9.39	1.0170
SEP 89	24.574	32724.6	71.114	3.664	24.114	-9.16	1.0142
OCT 89	24.584	32770.1	71.024	3.974	24.024	9.25	1.0167
NOV 89	24.634	34820.4	24.614	5.664	24.614	-1.66	1.0145
DIC 89	24.654	34844.8	24.704	7.074	22.704	-2.57	1.0139
ENE 90	24.674	34914.6	24.874	5.004	21.874	-4.40	1.0152
FEB 90	24.684	35020.7	24.914	5.044	21.914	-1.21	1.0144
MAR 90	24.694	35120.9	24.924	5.004	20.924	-9.44	1.0125
ABR 90	24.734	35240.9	24.924	5.074	19.924	-6.75	1.0126
MAY 90	24.774	35340.7	24.914	5.004	18.914	-7.48	1.0117
JUN 90	24.824	35470.4	24.974	5.004	18.974	-9.29	1.0107
JUL 90	24.834	35570.4	24.924	5.074	17.924	-8.84	1.0093
AGO 90	24.844	35670.1	24.784	5.004	16.784	-9.56	1.0086
SEP 90	24.874	35720.7	24.844	5.074	16.844	-10.21	1.0074
OCT 90	24.864	35820.9	24.824	5.004	15.824	-10.94	1.0071
NOV 90	24.874	35920.9	24.814	5.004	14.814	-11.46	1.0065
DIC 90	24.874	35970.4	24.824	5.004	14.824	-12.05	1.0055
ENE 91	24.824	36020.6	24.824	5.004	13.824	-8.42	1.0109
FEB 91	24.814	36070.6	24.824	5.074	12.824	-8.75	1.0122
MAR 91	24.774	36140.6	24.824	5.004	11.824	-9.05	1.0120
ABR 91	24.804	36200.4	24.764	5.004	10.764	-9.21	1.0109
MAY 91	24.804	36240.7	24.774	5.004	10.754	-9.52	1.0098
JUN 91	24.844	36300.4	24.784	5.004	10.784	-9.67	1.0089
JUL 91	24.824	36350.6	24.664	5.074	10.664	-9.61	1.0080
AGO 91	24.764	36400.7	24.754	5.004	10.754	-9.39	1.0072
SEP 91	24.774	36450.1	24.754	5.004	10.754	-9.72	1.0065
OCT 91	24.774	36490.6	24.764	5.074	10.764	-9.57	1.0057
NOV 91	24.824	36540.4	24.664	5.004	10.664	-9.81	1.0055
DIC 91	24.824	36420.7	24.594	5.004	10.594	-9.66	1.0108
ENE 92	24.824	36420.7	24.794	5.004	10.794	-9.48	1.0097
FEB 92	24.824	36490.1	24.704	5.004	10.704	-9.57	1.0086
MAR 92	24.814	36540.7	24.644	5.004	10.644	-9.65	1.0080
ABR 92	24.844	36575.7	24.594	5.004	10.594	-9.68	1.0072
MAY 92	24.814	36620.6	24.564	5.004	10.564	-9.71	1.0065
JUN 92	24.844	36670.5	24.544	5.004	10.544	-9.73	1.0059
JUL 92	24.844	36540.1	24.544	5.004	10.544	-9.73	1.0055

TABLE 1

 TABLA DE AMORTIZACION DE APENDIMIENTO FINANCIERO DEL CONTRATO OFICIAL

FT NO.	SALDO INICIAL	AMORTIZACION	INTERES	PENTA NETA	I.V.A.	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO
0	65,075,492	0	0	0	10,143,200	10,143,200	01-Aug-90
1	65,075,492	1,417,434	1,465,707	1,469,394	165,889	2,154,772	30-Aug-90

PENTAS MENSAJES PAGO DE DIVISION							
2	64,012,466	1,374,112	1,754,777	1,455,689	165,887	2,154,772	30-Sep-90
3	62,445,254	1,331,473	1,702,916	1,423,884	165,887	2,154,772	31-Oct-90
4	61,077,581	1,288,776	1,670,292	1,392,364	165,887	2,154,772	30-Nov-90
5	59,877,337	1,246,012	1,637,917	1,361,394	165,887	2,154,772	31-Dec-90
6	58,800,577	1,203,185	1,605,779	1,331,019	165,887	2,154,772	31-Jan-91
7	57,842,532	1,160,296	1,573,874	1,301,344	165,887	2,154,772	30-Feb-91
8	57,000,112	1,117,346	1,542,202	1,271,869	165,887	2,154,772	31-Mar-91
9	56,271,368	1,074,334	1,510,764	1,242,594	165,887	2,154,772	30-Abr-91
10	55,653,429	1,031,260	1,479,552	1,213,519	165,887	2,154,772	30-May-91
11	55,142,886	988,124	1,448,565	1,184,644	165,887	2,154,772	30-Jun-91
12	54,735,722	944,926	1,417,802	1,155,969	165,887	2,154,772	31-Jul-91
13	54,427,036	901,664	1,387,264	1,127,494	165,887	2,154,772	31-Aug-91
14	54,213,233	858,338	1,356,952	1,099,219	165,887	2,154,772	30-Sep-91
15	54,092,432	814,958	1,326,865	1,071,144	165,887	2,154,772	31-Oct-91
16	54,063,681	771,524	1,297,002	1,043,269	165,887	2,154,772	30-Nov-91
17	54,125,077	728,036	1,267,364	1,015,594	165,887	2,154,772	30-Dec-91
18	54,275,612	684,494	1,237,952	988,119	165,887	2,154,772	31-Jan-92
19	54,512,674	640,908	1,208,765	960,844	165,887	2,154,772	29-Feb-92
20	54,833,366	597,278	1,179,802	933,769	165,887	2,154,772	31-Mar-92
21	55,234,744	553,604	1,151,064	906,894	165,887	2,154,772	30-Apr-92
22	55,713,812	509,886	1,122,552	880,219	165,887	2,154,772	31-May-92
23	56,276,584	466,124	1,094,264	853,744	165,887	2,154,772	30-Jun-92
24	56,919,069	422,318	1,066,192	827,469	165,887	2,154,772	31-Jul-92
25	57,638,482	378,468	1,038,336	801,294	165,889	2,154,772	29-Aug-92
26	58,431,823	334,574	1,010,696	775,219	165,887	2,154,772	30-Sep-92
27	59,297,199	290,636	983,272	749,344	165,887	2,154,772	30-Oct-92
28	60,234,616	246,656	955,952	723,669	165,887	2,154,772	29-Nov-92
29	61,244,189	202,634	928,744	698,194	165,887	2,154,772	31-Dec-92
30	62,326,945	158,572	901,648	672,919	165,889	2,154,772	31-Jan-93
31	63,483,916	114,478	874,664	647,844	165,887	2,154,772	29-Feb-93
32	64,717,247	70,342	847,892	622,969	165,887	2,154,772	31-Mar-93
33	66,028,019	26,174	821,328	598,294	165,887	2,154,772	30-Apr-93
34	67,507,249	0	795,972	573,819	165,887	2,154,772	31-May-93
35	5,717,284	2,316,064	172,304	2,795,689	165,889	3,154,772	30-Jun-93
36	2,901,200	2,901,200	87,669	2,988,889	165,887	3,154,772	31-Jul-93

	65,075,652	42,564,244	107,600,001	16,140,000	123,740,002		

TABLA 2

.....
 TABLA DE AMORTIZACION DE AFANAMIENTO FINANCIERO MODIFICADA CON LAS VARIACIONES EN TASAS DE INTERES

DIFERENCIAL EN TASA		P*	SALDO INICIAL	AMORTIZACION	INTERES	RENDA NETA	IVA	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO	DIFERENCIAL EN INTERES	DIFERENCIAL EN IVA
1	2										
1	45,075,652	0	0	0	13,143,273	10,218,200	0	04-Feb-90	0	0	
1	45,075,652	1,422,151	1,422,151	2,793,539	165,162	11,024,722	0	20-Feb-90	0	0	
RENTA MENSUAL C/O PLAZA S/ TASAS A REVISION											
+0.16	1	44,692,466	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-90	(2,076)	(464)	
+0.27	2	44,309,280	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-90	4,727	714	
+0.40	4	43,926,094	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-90	(21,244)	(4,687)	
+0.53	6	43,542,908	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-90	(48,759)	(4,277)	
+0.67	8	43,159,722	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-90	(76,274)	(3,135)	
+0.81	10	42,776,536	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-90	(103,789)	(1,739)	
+0.95	12	42,393,350	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-90	(131,304)	15,529	
+1.09	14	42,010,164	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-90	(158,819)	(17,194)	
+1.23	16	41,626,978	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-90	(186,334)	(18,859)	
+1.37	18	41,243,792	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-90	(213,849)	(20,524)	
+1.51	20	40,860,606	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-90	(241,364)	(22,189)	
+1.65	22	40,477,420	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-91	(268,879)	(23,854)	
+1.79	24	40,094,234	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-91	(296,394)	(25,519)	
+1.93	26	39,711,048	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-91	(323,909)	(27,184)	
+2.07	28	39,327,862	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-91	(351,424)	(28,849)	
+2.21	30	38,944,676	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-91	(378,939)	(30,514)	
+2.35	32	38,561,490	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-91	(406,454)	(32,179)	
+2.49	34	38,178,304	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-91	(433,969)	(33,844)	
+2.63	36	37,795,118	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-91	(461,484)	(35,509)	
+2.77	38	37,411,932	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-91	(488,999)	(37,174)	
+2.91	40	37,028,746	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-91	(516,514)	(38,839)	
+3.05	42	36,645,560	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-91	(544,029)	(40,504)	
+3.19	44	36,262,374	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-91	(571,544)	(42,169)	
+3.33	46	35,879,188	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-92	(599,059)	(43,834)	
+3.47	48	35,495,999	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-92	(626,574)	(45,499)	
+3.61	50	35,112,813	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-92	(654,089)	(47,164)	
+3.75	52	34,729,627	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-92	(681,604)	(48,829)	
+3.89	54	34,346,441	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-92	(709,119)	(50,494)	
+4.03	56	33,963,255	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-92	(736,634)	(52,159)	
+4.17	58	33,580,069	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-92	(764,149)	(53,824)	
+4.31	60	33,196,883	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-92	(791,664)	(55,489)	
+4.45	62	32,813,697	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-92	(819,179)	(57,154)	
+4.59	64	32,430,511	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-92	(846,694)	(58,819)	
+4.73	66	32,047,325	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-92	(874,209)	(60,484)	
+4.87	68	31,664,139	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-92	(901,724)	(62,149)	
+5.01	70	31,280,953	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-93	(929,239)	(63,814)	
+5.15	72	30,897,767	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-93	(956,754)	(65,479)	
+5.29	74	30,514,581	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-93	(984,269)	(67,144)	
+5.43	76	30,131,395	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-93	(1,011,784)	(68,809)	
+5.57	78	29,748,209	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-93	(1,039,299)	(70,474)	
+5.71	80	29,365,023	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-93	(1,066,814)	(72,139)	
+5.85	82	28,981,837	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-93	(1,094,329)	(73,804)	
+5.99	84	28,598,651	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-93	(1,121,844)	(75,469)	
+6.13	86	28,215,465	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-93	(1,149,359)	(77,134)	
+6.27	88	27,832,279	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-93	(1,176,874)	(78,799)	
+6.41	90	27,449,093	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-93	(1,204,389)	(80,464)	
+6.55	92	27,065,907	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-93	(1,231,904)	(82,129)	
+6.69	94	26,682,721	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-94	(1,259,419)	(83,794)	
+6.83	96	26,299,535	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-94	(1,286,934)	(85,459)	
+6.97	98	25,916,349	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-94	(1,314,449)	(87,124)	
+7.11	100	25,533,163	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-94	(1,341,964)	(88,789)	
+7.25	102	25,150,000	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-94	(1,369,479)	(90,454)	
+7.39	104	24,766,837	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-94	(1,396,994)	(92,119)	
+7.53	106	24,383,674	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-94	(1,424,509)	(93,784)	
+7.67	108	24,000,511	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-94	(1,452,024)	(95,449)	
+7.81	110	23,617,348	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-94	(1,479,539)	(97,114)	
+7.95	112	23,234,185	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-94	(1,507,054)	(98,779)	
+8.09	114	22,851,022	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-94	(1,534,569)	(100,444)	
+8.23	116	22,467,859	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-94	(1,562,084)	(102,109)	
+8.37	118	22,084,696	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-95	(1,589,599)	(103,774)	
+8.51	120	21,701,533	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-95	(1,617,114)	(105,439)	
+8.65	122	21,318,370	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-95	(1,644,629)	(107,104)	
+8.79	124	20,935,207	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-95	(1,672,144)	(108,769)	
+8.93	126	20,552,044	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-95	(1,699,659)	(110,434)	
+9.07	128	20,168,881	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-95	(1,727,174)	(112,099)	
+9.21	130	19,785,718	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jul-95	(1,754,689)	(113,764)	
+9.35	132	19,402,555	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Aug-95	(1,782,204)	(115,429)	
+9.49	134	19,019,392	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Sep-95	(1,809,719)	(117,094)	
+9.63	136	18,636,229	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Oct-95	(1,837,234)	(118,759)	
+9.77	138	18,253,066	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Nov-95	(1,864,749)	(120,424)	
+9.91	140	17,869,903	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Dec-95	(1,892,264)	(122,089)	
+10.05	142	17,486,740	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jan-96	(1,919,779)	(123,754)	
+10.19	144	17,103,577	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Feb-96	(1,947,294)	(125,419)	
+10.33	146	16,720,414	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Mar-96	(1,974,809)	(127,084)	
+10.47	148	16,337,251	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Apr-96	(2,002,324)	(128,749)	
+10.61	150	15,954,088	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-May-96	(2,029,839)	(130,414)	
+10.75	152	15,570,925	1,422,151	1,792,462	1,985,770	165,419	11,024,722	20-Jun-96	(2,057,354)		

COMPONENTE INFLACIONARIO DE DEUDAS CON SISTEMA FINANCIADO

MES	SALDO DIARIO DIFERENCIAL	SALDO DIARIO ACRUELOSSES EM	SALDO NETO EN DEUDAS SIST. FIN.	FACTOR DE AJUSTE	COMPONENTE INFLAC. DE DEUDAS	INTERESES A CARGO	DIFERENCIAL EN TASAS	TOTAL A CARGO	INT. DEUD. (GAN. INF.)	INTERESES (GAN. INF.) ANUAL
Ene-91	47,787,801	110,571,180	62,783,379	0.5575	1,192,236	1,954,107	0	1,954,107	1,571,173	
Ene-91	44,731,017	110,474,163	65,743,146	0.5938	877,251	1,874,119	1,736	1,875,895	1,735,137	
Feb-91	42,731,157	107,582,057	64,851,907	0.6087	1,068,167	1,784,117	1,707	1,785,824	1,559,711	
Mar-91	40,789,434	104,677,145	64,178,065	0.6169	1,139,184	1,694,117	1,634	1,695,751	1,377,776	
Abr-91	40,099,712	101,762,233	63,503,223	0.6239	1,177,176	1,604,117	1,585	1,605,702	1,191,655	8,074,751
May-91	39,414,941	98,847,321	62,828,381	0.6305	1,232,170	1,514,117	1,536	1,515,653	1,005,598	
Jun-91	38,731,169	95,932,409	62,153,540	0.6364	1,297,164	1,424,117	1,487	1,425,604	820,481	
Jul-91	38,047,397	93,017,497	61,478,698	0.6417	1,372,158	1,334,117	1,438	1,335,555	635,363	
Ago-91	37,363,625	90,102,585	60,803,857	0.6466	1,457,152	1,244,117	1,389	1,245,508	450,246	
Sep-91	36,679,853	87,187,673	60,129,015	0.6512	1,552,146	1,154,117	1,340	1,155,459	265,129	
Oct-91	36,000,081	84,272,761	59,454,174	0.6556	1,657,140	1,064,117	1,291	1,065,368	80,012	
Nov-91	35,326,309	81,357,849	58,779,332	0.6600	1,772,134	974,117	1,242	975,277	-10,097	
Dic-91	34,652,537	78,442,937	58,104,491	0.6644	1,897,128	884,117	1,193	885,170	-296,012	
Ene-92	34,000,765	75,528,025	57,429,650	0.6688	2,032,122	794,117	1,144	795,031	-581,012	
Feb-92	33,348,993	72,613,113	56,754,809	0.6732	2,177,116	704,117	1,095	704,986	-1,176,012	
Mar-92	32,707,221	69,698,201	56,080,000	0.6776	2,332,110	614,117	1,046	614,937	-2,271,012	
Abr-92	32,065,449	66,783,289	55,405,199	0.6820	2,497,104	524,117	1,000	524,838	-3,366,012	
May-92	31,423,677	63,868,377	54,730,398	0.6864	2,672,098	434,117	951	434,769	-4,461,012	
Jun-92	30,781,905	60,953,465	54,055,597	0.6908	2,857,092	344,117	902	344,820	-5,556,012	
Jul-92	30,140,133	58,038,553	53,380,796	0.6952	3,052,086	254,117	853	254,671	-6,651,012	
Ago-92	29,500,361	55,123,641	52,705,995	0.6996	3,257,080	164,117	804	164,722	-7,746,012	
Sep-92	28,860,589	52,208,729	52,031,194	0.7040	3,472,074	74,117	755	74,773	-8,841,012	
Oct-92	28,220,817	49,293,817	51,356,393	0.7084	3,697,068	-18,117	706	-17,411	-9,936,012	
Nov-92	27,581,045	46,378,905	50,681,592	0.7128	3,932,062	-108,117	657	-107,660	-11,031,012	
Dic-92	26,941,273	43,464,000	49,999,791	0.7172	4,177,056	-218,117	608	-217,511	-12,126,012	
Ene-93	26,301,501	40,549,088	49,317,990	0.7216	4,432,050	-328,117	559	-327,402	-13,221,012	
Feb-93	25,661,729	37,634,176	48,636,189	0.7260	4,697,044	-438,117	510	-437,495	-14,316,012	
Mar-93	25,021,957	34,719,264	47,954,388	0.7304	4,972,038	-548,117	461	-547,506	-15,411,012	
Abr-93	24,382,185	31,804,352	47,272,587	0.7348	5,257,032	-658,117	412	-657,499	-16,506,012	
May-93	23,742,413	28,889,440	46,590,786	0.7392	5,552,026	-768,117	363	-767,492	-17,601,012	
Jun-93	23,102,641	25,974,528	45,908,985	0.7436	5,857,020	-878,117	314	-877,485	-18,696,012	
Jul-93	22,462,869	23,059,616	45,227,184	0.7480	6,172,014	-988,117	265	-987,478	-19,791,012	
Ago-93	21,823,097	20,144,704	44,545,383	0.7524	6,497,008	-1,098,117	216	-1,097,471	-20,886,012	
Sep-93	21,183,325	17,229,792	43,863,582	0.7568	6,832,002	-1,208,117	167	-1,207,464	-21,981,012	
Oct-93	20,543,553	14,314,880	43,181,781	0.7612	7,177,000	-1,318,117	118	-1,317,457	-23,076,012	
Nov-93	19,903,781	11,400,000	42,500,000	0.7656	7,532,000	-1,428,117	69	-1,427,450	-24,171,012	
Dic-93	19,264,009	8,485,120	41,818,200	0.7700	7,897,000	-1,538,117	20	-1,537,443	-25,266,012	
Ene-94	18,624,237	5,570,240	41,136,400	0.7744	8,272,000	-1,648,117	-30	-1,647,436	-26,361,012	
Feb-94	17,984,465	2,655,360	40,454,600	0.7788	8,657,000	-1,758,117	-80	-1,757,429	-27,456,012	
Mar-94	17,344,693	-2,260,520	39,772,800	0.7832	9,052,000	-1,868,117	-130	-1,867,422	-28,551,012	
Abr-94	16,704,921	-5,175,640	39,091,000	0.7876	9,457,000	-1,978,117	-180	-1,977,415	-29,646,012	
May-94	16,065,149	-8,090,760	38,409,200	0.7920	9,872,000	-2,088,117	-230	-2,087,408	-30,741,012	
Jun-94	15,425,377	-11,005,880	37,727,400	0.7964	10,297,000	-2,198,117	-280	-2,197,401	-31,836,012	
Jul-94	14,785,605	-13,921,000	37,045,600	0.8008	10,732,000	-2,308,117	-330	-2,307,394	-32,931,012	
Ago-94	14,145,833	-16,836,120	36,363,800	0.8052	11,177,000	-2,418,117	-380	-2,417,387	-34,026,012	
Sep-94	13,506,061	-19,751,240	35,682,000	0.8096	11,632,000	-2,528,117	-430	-2,527,380	-35,121,012	
Oct-94	12,866,289	-22,666,360	35,000,200	0.8140	12,097,000	-2,638,117	-480	-2,637,373	-36,216,012	
Nov-94	12,226,517	-25,581,480	34,318,400	0.8184	12,572,000	-2,748,117	-530	-2,747,366	-37,311,012	
Dic-94	11,586,745	-28,496,600	33,636,600	0.8228	13,057,000	-2,858,117	-580	-2,857,359	-38,406,012	
Ene-95	10,946,973	-31,411,720	32,954,800	0.8272	13,552,000	-2,968,117	-630	-2,967,352	-39,501,012	
Feb-95	10,307,201	-34,326,840	32,273,000	0.8316	14,057,000	-3,078,117	-680	-3,077,345	-40,596,012	
Mar-95	9,667,429	-37,241,960	31,591,200	0.8360	14,572,000	-3,188,117	-730	-3,187,338	-41,691,012	
Abr-95	9,027,657	-40,157,080	30,909,400	0.8404	15,097,000	-3,298,117	-780	-3,297,331	-42,786,012	
May-95	8,387,885	-43,072,200	30,227,600	0.8448	15,632,000	-3,408,117	-830	-3,407,324	-43,881,012	
Jun-95	7,748,113	-46,000,320	29,545,800	0.8492	16,177,000	-3,518,117	-880	-3,517,317	-44,976,012	
Jul-95	7,108,341	-48,938,440	28,864,000	0.8536	16,732,000	-3,628,117	-930	-3,627,310	-46,071,012	
Ago-95	6,468,569	-51,886,560	28,182,200	0.8580	17,297,000	-3,738,117	-980	-3,737,303	-47,166,012	
Sep-95	5,828,797	-54,844,680	27,500,400	0.8624	17,872,000	-3,848,117	-1,030	-3,847,296	-48,261,012	
Oct-95	5,189,025	-57,812,800	26,818,600	0.8668	18,457,000	-3,958,117	-1,080	-3,957,289	-49,356,012	
Nov-95	4,549,253	-60,790,920	26,136,800	0.8712	19,052,000	-4,068,117	-1,130	-4,067,282	-50,451,012	
Dic-95	3,909,481	-63,779,040	25,455,000	0.8756	19,657,000	-4,178,117	-1,180	-4,177,275	-51,546,012	
Ene-96	3,269,709	-66,777,160	24,773,200	0.8800	20,272,000	-4,288,117	-1,230	-4,287,268	-52,641,012	
Feb-96	2,629,937	-69,785,280	24,091,400	0.8844	20,897,000	-4,398,117	-1,280	-4,397,261	-53,736,012	
Mar-96	1,990,165	-72,803,400	23,409,600	0.8888	21,532,000	-4,508,117	-1,330	-4,507,254	-54,831,012	
Abr-96	1,350,393	-75,831,520	22,727,800	0.8932	22,177,000	-4,618,117	-1,380	-4,617,247	-55,926,012	
May-96	710,621	-78,869,640	22,046,000	0.8976	22,832,000	-4,728,117	-1,430	-4,727,240	-57,021,012	
Jun-96	60,849	-81,927,760	21,364,200	0.9020	23,497,000	-4,838,117	-1,480	-4,837,233	-58,116,012	
Jul-96	-591,323	-85,005,880	20,682,400	0.9064	24,172,000	-4,948,117	-1,530	-4,947,226	-59,211,012	
Ago-96	-1,191,551	-88,104,000	19,999,600	0.9108	24,857,000	-5,058,117	-1,580	-5,057,219	-60,306,012	
Sep-96	-1,791,779	-91,222,120	19,317,800	0.9152	25,552,000	-5,168,117	-1,630	-5,167,212	-61,401,012	
Oct-96	-2,392,007	-94,350,240	18,636,000	0.9196	26,257,000	-5,278,117	-1,680	-5,277,205	-62,496,012	
Nov-96	-3,000,235	-97,498,360	17,954,200	0.9240	26,972,000	-5,388,117	-1,730	-5,387,198	-63,591,012	
Dic-96	-3,606,463	-100,666,480	17,272,400	0.9284	27,697,000	-5,498,117	-1,780	-5,497,191	-64,686,012	
Ene-97	-4,212,691	-103,854,600	16,590,600	0.9328	28,432,000	-5,608,117	-1,830	-5,607,184	-65,781,012	
Feb-97	-4,818,919	-107,062,720	15,908,800	0.9372	29,177,000	-5,718,117	-1,880	-5,717,177	-66,876,012	
Mar-97	-5,425,147	-110,290,840	15,227,000	0.9416	29,932,000	-5,828,117	-1,930	-5,827,170	-67,971,012	
Abr-97	-6,031,375	-113,538,960	14,545,200	0.9460	30,697,000	-5,938,117	-1,980	-5,937,163	-69,066,012	
May-97	-6,637,603	-116,807,080	13,863,400	0.9504	31,472,000	-6,048,117	-2,030	-6,047,156	-70,161,012	
Jun-97	-7,243,831	-120,095,200	13,181,600	0.9548	32,257,000	-6,158,117	-2,080	-6,157,149	-71,256,012	
Jul-97	-7,850,059	-123,403,320	12,500,000	0.9592	33,052,000	-6,268,117	-2,130	-6,267,142	-72,351,012	
Ago-97	-8,456,287	-126,731,440	11,818,200	0.9636	33,857,000	-6,378,117	-2,180	-6,377,135	-73,446,012	
Sep-97	-9,062,515	-130,079,560	11,136,400	0.9680	34,672,000	-6,488,117	-2,230	-6,487,128	-74,541,012	
Oct-97	-9,668,743	-133,447,680	10,454,600	0.9724	35,497,000	-6,598,117	-2,280	-6,597,121	-75,636,012	
Nov-97	-10,274,971	-136,835,800	9,772,800	0.9768	36,332,000	-6,708,117	-2,330	-6,707,114	-76,731,012	
Dic-97	-10,881,200	-140,243,920	9,091,000	0.9812	37,177,000	-6,818,117	-2,380	-6,817,107	-77,826,012	
Ene-98	-11,487,428	-143,672,040	8,409,200	0.9856	38,032,000	-6,928,117	-2,430	-6,927,100	-78,921,012	
Feb-98	-12,093,656	-147,120,160	7,727,400	0.9900	38,897,000	-7,038,117	-2,480	-7,037,		

AFILIACION FINANCIERA

	1991	1991	1992	1992
DEPRECIACION FISCAL				
FECHA DE ADQUISICION	01/06/90	01/06/90	01/06/90	01/06/90
Monto original inversion	\$7,733,000	\$4,260,000	\$4,560,000	\$4,560,000
TASA FISCAL DE DEPRECIACION	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
NUMERO DE MESES CUMPLETOS DE USO	5	12	12	7
DEPRECIACION HISTORICA	1,546,600	11,911,000	11,912,000	7,871,000
FACTOS DE REVALUACION	1,142	1,142	1,142	1,142
TASA FISCAL PARA EL USO	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
TASA FISCAL DE ADQUISICION	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
DEPRECIACION REVALUADA	1,142,000	14,053,000	16,054,000	10,013,000
ADJUSTE A LA DEPRECIACION POR MODIFICACION DEL VALOR HISTORICO		16,000		
ADJUSTE A LA DEPRECIACION POR MODIFICACION DEL VALOR REVALUACION		1,071,000		
DEPRECIACION HISTORICA DEL EJERCICIO NETO		11,912,000		
DEPRECIACION REVALUADA DEL EJERCICIO NETO		14,286,000		
SALDO PROMEDIO PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO				
SALDO POR REDUCIR AL INICIO	N/A	\$1,129,000	\$6,263,000	\$3,250,000
FECHA DE REVALUACION		1-1-90	1-1-92	1-1-94
TASA MEDIA DE DEPRECIACION	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
TASA FISCAL DE ADQUISICION	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
SALDO POR REDUCIR ACT. AJUSTADO		71,594,000	51,417,500	46,145,100
TASA DE REDUCCION ANUAL		7.0%	7.0%	7.0%
FECHA DE USO		6-1-92	6-1-92	6-1-92
ENTRE EL		6-1-92	6-1-92	6-1-92
NUMERO DE MESES DE USO		12	12	7
SALDO PROMEDIO		\$3,743,500	\$1,126,571	\$4,300,869

TABLA 5

AFILIAMIENTO FINANCIERO

CIA. S. S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

CONCEPTO	1990	1991	1992	1993
VENTAS	200,000	200,000	400,000	500,000
COSTO DE VENTAS	100,000	150,000	200,000	250,000
UTILIDAD BRUTA	100,000	150,000	200,000	250,000
GASTOS DE OPERACION	40,000	60,000	60,000	100,000
UTILIDAD EN OPERACION	60,000	90,000	140,000	150,000
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO				
INTERESES NETOS (PRODUCTOS)	10,100	17,345	17,243	(223)
RESULTADO POR POSICION MONETARIA	(5,141)	(6,171)	(2,336)	(426)
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	5,041	7,673	10,257	(649)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	51,959	82,327	109,643	150,649
I.S.P.	15,676	26,126	37,069	46,007
P.T.U.	4,482	7,614	10,676	14,957
UTILIDAD NETA	28,801	48,587	61,898	87,685

TABLA 6

CIA. S. S.A. DE C.V.

CONCILIACION FISCAL CONTABLE POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	51,559	82,207	109,643	150,649
MAZ:				
DEPRECIACION CONTABLE	5,649	12,642	12,912	7,532
INTERESES NEGOS	17,150	13,895	13,243	(223)
COSTO DE VENTAS	100,000	150,000	200,000	250,000
GANANCIA INFLACIONARIA				649
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO				0
	170,756	258,515	335,798	407,958
MENOS:				
DEPRECIACION FISCAL	5,729	14,585	16,582	10,373
RESULTADO POR PAGO	5,141	6,172	2,886	426
INTERESES DEDUCIBLE	3,343	7,698	10,362	
COMPAS	100,600	150,000	200,000	250,000
REPERIDA FISCAL EN VTA ACTIVO FIJO				9,997
UTILIDAD FISCAL	51,877	80,260	105,968	137,162
TASA DE IMPUESTO	36,001	35,061	35,001	35,001
IMPUESTO CAUSADO	15,676	23,126	77,069	48,007

TABLA 7

CIA. S. A. DE C.V.

CANCELACION PARA EFECTOS DE P.T.U. POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
RESULTADO FISCAL	51,877	89,766	105,958	127,162
MÁS:				
DEPRECIACION FISCAL	5,729	14,581	16,582	10,373
INTERES DEDUCIBLE	8,042	7,895	10,362	9
PERDIDA FISCAL EN A/A ACTIVO FIJO	0	0	0	1,397
	65,649	102,642	132,912	157,932
MENOS:				
DEPRECIACION CONTABLE	5,649	12,642	12,912	7,572
IMPRESOS NETOS	17,182	17,865	17,245	(223)
GANANCIA INFLACIONARIA	0	0	0	49
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVO FIJO	0	0	0	0
BASE PARA P.T.U.	46,818	76,125	106,737	149,574
TASA DE P.T.U.	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
F.F.U.	4,032	7,614	10,675	14,757

TABLA 8

FLUJOS DE EFECTIVO

ENTRADAS

VENTAS + IVA	220,000	345,000	460,000	575,000
PRECIO DE VENTA DEL BIEN + IVA				30,477

TOTAL ENTRADAS	220,000	345,000	460,000	605,477
----------------	---------	---------	---------	---------

SALIDAS

COMPRA + IVA	115,000	170,500	220,000	287,500
GASTOS DE OPERACION + IVA	46,000	67,000	82,000	115,000
PAGO TOTAL DE APPEAL. FIN.	25,000	36,000	46,500	61,500

ISR y PTU	23,250	35,740	47,785	62,364
-----------	--------	--------	--------	--------

TOTAL SALIDAS	210,190	315,205	406,355	487,970
---------------	---------	---------	---------	---------

FLUJO DE EFECTIVO	19,810	31,695	53,647	117,507
-------------------	--------	--------	--------	---------

COSTO PONDERADO DE CAPITAL	-1	-2	-3	-4
FAPA LA EMPRESA : 20 %	(1 + .20)	(1 + .20)	(1 + .20)	(1 + .20)

FACTOR:	0.7692	0.5917	0.4512	0.3501
---------	--------	--------	--------	--------

FLUJOS DE EFECTIVO A VALOR PRESENTE	15,220	18,754	24,410	41,143
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------

VALOR PRESENTE TOTAL	99,853			
INVERSION	74,791			

VALOR PRESENTE NETO	24,762			
---------------------	--------	--	--	--

TABLA 9

 TABLA DE AMORTIZACION DEL CREDITO BANCARIO

NUM MES	SALDO DEL PRINCIPAL	TASA DE AMORTIZACION	TASA DE CETES	SOBRE CASA	TASA EFECTIVA	INTERESES MENSUALES	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO	INTERES ACUMULADO ANUALMENTE
0	74,791,000	0							
1	73,782,472	2.007,528	15.0%	8.0%	27.0%	1,227,119	4,414,747	20-Ago-90	1,227,119
2	70,676,744	3,105,728	15.0%	8.0%	25.0%	1,276,444	4,852,093	20-Sep-90	4,582,709
3	66,253,316	5,201,432	15.0%	8.0%	22.0%	1,324,040	4,714,556	20-Oct-90	7,961,757
4	60,466,667	7,297,340	15.0%	8.0%	19.0%	1,369,949	4,274,977	20-Nov-90	9,165,206
5	54,271,761	9,393,500	15.0%	8.0%	16.0%	1,413,684	4,177,732	20-Dic-90	11,165,574
6	47,720,202	11,489,800	15.0%	8.0%	13.0%	1,455,237	3,971,605	20-Jan-91	1,347,243
7	40,784,205	13,586,300	15.0%	8.0%	10.0%	1,494,630	3,704,226	20-Feb-91	2,585,463
8	33,417,220	15,683,080	15.0%	8.0%	7.0%	1,531,881	3,324,441	20-Mar-91	3,750,707
9	25,570,721	17,779,920	15.0%	8.0%	4.0%	1,567,000	2,891,444	20-Abr-91	4,861,301
10	17,201,144	19,876,800	15.0%	8.0%	1.0%	1,600,000	2,355,444	20-May-91	5,822,057
11	8,366,667	21,973,720	15.0%	8.0%	0.0%	1,630,889	1,764,444	20-Jun-91	6,547,266
12	0,000,000	24,070,640	15.0%	8.0%	0.0%	1,659,530	1,159,444	20-Jul-91	7,021,706
13	45,705,000	2,077,528	14.6%	8.0%	27.0%	1,227,119	4,414,747	20-Sep-91	11,257,470
14	43,628,393	2,077,528	14.6%	8.0%	27.0%	1,174,745	4,174,421	20-Oct-91	14,456,894
15	41,236,500	2,077,528	14.4%	8.0%	26.4%	1,117,444	3,892,472	20-Nov-91	17,452,099
16	37,473,020	2,077,528	14.0%	8.0%	25.4%	1,051,444	3,505,371	20-Dic-91	20,404,852
17	32,356,500	2,077,528	13.5%	8.0%	24.0%	982,444	3,024,759	20-Jan-92	2,629,622
18	25,937,452	2,077,528	13.0%	8.0%	22.1%	904,427	2,500,755	20-Feb-92	4,522,859
19	18,246,444	2,077,528	12.5%	8.0%	20.0%	817,444	1,924,791	20-Mar-92	6,244,322
20	9,162,497	2,077,528	12.0%	8.0%	17.6%	717,444	1,304,754	20-Apr-92	7,620,276
21	0,000,000	2,077,528	11.5%	8.0%	15.0%	604,444	654,444	20-May-92	8,424,434
22	27,667,861	2,077,528	11.0%	8.0%	12.1%	474,444	2,762,212	20-Jun-92	9,174,168
23	24,254,222	2,077,528	10.5%	8.0%	9.0%	334,444	2,750,289	20-Jul-92	9,811,309
24	19,850,367	2,077,528	10.0%	8.0%	5.9%	184,444	2,694,444	20-Ago-92	10,431,369
25	10,776,379	2,077,528	9.5%	8.0%	2.9%	34,444	2,624,005	20-Sep-92	10,930,847
26	5,698,750	2,077,528	9.0%	8.0%	0.0%	0,000	2,534,000	20-Oct-92	11,436,365
27	19,420,622	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	1,227,119	4,414,747	20-Nov-92	12,743,147
28	14,542,494	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	1,174,745	4,174,421	20-Dic-92	13,244,621
29	12,465,167	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	1,117,444	3,892,472	20-Jan-93	13,661,233
30	10,287,624	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	1,051,444	3,505,371	20-Feb-93	13,972
31	8,111,111	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	982,444	3,024,759	20-Mar-93	10,000
32	5,934,622	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	904,427	2,500,755	20-Apr-93	1,111,653
33	4,174,056	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	817,444	1,924,791	20-May-93	1,267,410
34	2,892,528	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	717,444	1,304,754	20-Jun-93	1,367,349
35	0	2,077,528	20.0%	8.0%	27.0%	604,444	654,444	20-Jul-93	1,419,624
36	74,791,000					27,259,094	112,150,099		

TABLA 10

COMPONENTE INFLACIONARIO DE CUOCAS CON SISTEMA FINANCIERO

MESES	SALDO PROMEDIO DE CUOCAS	FACTOR DE INFLACIONARIO	COMPONENTE INFLACIONARIO	INTERESES A (APR)	INTERES DEGR. INT. DEBITABLE O (GANANCIA INT.)	INT. DEBITABLE ANUAL
Agosto	74,741,050	1.070	1,129,867	1,070,119	1,065,772	
Sep-80	72,747,492	1.072	1,170,171	1,072,140	1,142,793	
Oct-80	70,655,748	1.074	1,179,611	1,074,148	1,104,427	
Nov-80	68,358,436	1.076	1,136,124	1,076,144	97,120	
Dic-80	66,358,084	1.078	1,059,186	1,078,134	943,159	5,415,922
Ene-81	64,440,261	1.079	976,101	1,079,125	914,227	
Feb-81	62,721,130	1.081	895,141	1,081,113	775,185	
Mar-81	61,141,107	1.082	816,102	1,082,105	727,174	
Abr-81	59,694,972	1.084	739,142	1,084,100	684,112	
Mayo-81	58,374,271	1.085	664,149	1,085,106	645,105	
Jun-81	57,167,712	1.087	591,142	1,087,104	745,100	
Jul-81	56,068,194	1.088	519,144	1,088,103	624,105	
Ago-81	55,067,657	1.089	450,174	1,089,104	513,127	
Sep-81	54,159,129	1.090	383,147	1,090,104	369,137	
Oct-81	53,338,611	1.091	318,150	1,091,102	274,144	
Nov-81	52,593,102	1.092	254,157	1,092,101	179,157	
Dic-81	51,920,102	1.093	191,163	1,093,101	97,165	4,593,716
Ene-82	51,319,103	1.094	128,170	1,094,100	10,166	
Feb-82	50,780,103	1.095	65,177	1,095,100	410,166	
Mar-82	50,297,102	1.096	1,181	1,096,100	844,167	
Abr-82	49,868,104	1.097	14,171	1,097,100	153,176	
Mayo-82	49,489,107	1.098	105,177	1,098,100	178,174	
Jun-82	49,156,104	1.099	122,160	1,099,100	169,184	
Jul-82	48,864,101	1.100	116,163	1,100,100	151,176	
Ago-82	48,609,103	1.101	114,166	1,101,100	129,182	
Sep-82	48,388,105	1.102	108,168	1,102,100	109,184	
Oct-82	48,197,106	1.103	102,174	1,103,100	91,189	
Nov-82	48,032,109	1.104	96,176	1,104,100	74,193	
Dic-82	47,890,112	1.105	89,179	1,105,100	59,197	5,160,004
Ene-83	47,769,114	1.106	81,184	1,106,100	45,204	
Feb-83	47,665,117	1.107	72,187	1,107,100	32,209	
Mar-83	47,574,121	1.108	62,191	1,108,100	20,214	
Abr-83	47,493,124	1.109	51,196	1,109,100	10,219	
Mayo-83	47,420,128	1.110	39,201	1,110,100	0,224	
Jun-83	47,353,131	1.111	27,206	1,111,100	11,229	
Jul-83	47,291,134	1.112	15,211	1,112,100	22,234	
Ago-83	47,232,137	1.113	3,216	1,113,100	33,239	
Sep-83	47,176,140	1.114	1,221	1,114,100	44,244	
Oct-83	47,122,143	1.115	1,226	1,115,100	55,249	
Nov-83	47,069,146	1.116	1,231	1,116,100	66,254	
Dic-83	47,017,149	1.117	1,236	1,117,100	77,259	
Ene-84	46,966,151	1.118	1,241	1,118,100	88,264	
Feb-84	46,916,154	1.119	1,246	1,119,100	99,269	
Mar-84	46,867,157	1.120	1,251	1,120,100	110,274	
Abr-84	46,819,160	1.121	1,256	1,121,100	121,279	
Mayo-84	46,772,163	1.122	1,261	1,122,100	132,284	
Jun-84	46,726,166	1.123	1,266	1,123,100	143,289	
Jul-84	46,681,169	1.124	1,271	1,124,100	154,294	
Ago-84	46,636,172	1.125	1,276	1,125,100	165,299	
Sep-84	46,591,175	1.126	1,281	1,126,100	176,304	
Oct-84	46,546,178	1.127	1,286	1,127,100	187,309	
Nov-84	46,501,181	1.128	1,291	1,128,100	198,314	
Dic-84	46,456,184	1.129	1,296	1,129,100	209,319	
Ene-85	46,411,187	1.130	1,301	1,130,100	220,324	
Feb-85	46,366,190	1.131	1,306	1,131,100	231,329	
Mar-85	46,321,193	1.132	1,311	1,132,100	242,334	
Abr-85	46,276,196	1.133	1,316	1,133,100	253,339	
Mayo-85	46,231,199	1.134	1,321	1,134,100	264,344	
Jun-85	46,186,202	1.135	1,326	1,135,100	275,349	
Jul-85	46,141,205	1.136	1,331	1,136,100	286,354	
Ago-85	46,096,208	1.137	1,336	1,137,100	297,359	
Sep-85	46,051,211	1.138	1,341	1,138,100	308,364	
Oct-85	46,006,214	1.139	1,346	1,139,100	319,369	
Nov-85	45,961,217	1.140	1,351	1,140,100	330,374	
Dic-85	45,916,220	1.141	1,356	1,141,100	341,379	
Ene-86	45,871,223	1.142	1,361	1,142,100	352,384	
Feb-86	45,826,226	1.143	1,366	1,143,100	363,389	
Mar-86	45,781,229	1.144	1,371	1,144,100	374,394	
Abr-86	45,736,232	1.145	1,376	1,145,100	385,399	
Mayo-86	45,691,235	1.146	1,381	1,146,100	396,404	
Jun-86	45,646,238	1.147	1,386	1,147,100	407,409	
Jul-86	45,601,241	1.148	1,391	1,148,100	418,414	
Ago-86	45,556,244	1.149	1,396	1,149,100	429,419	
Sep-86	45,511,247	1.150	1,401	1,150,100	440,424	
Oct-86	45,466,250	1.151	1,406	1,151,100	451,429	
Nov-86	45,421,253	1.152	1,411	1,152,100	462,434	
Dic-86	45,376,256	1.153	1,416	1,153,100	473,439	
Ene-87	45,331,259	1.154	1,421	1,154,100	484,444	
Feb-87	45,286,262	1.155	1,426	1,155,100	495,449	
Mar-87	45,241,265	1.156	1,431	1,156,100	506,454	
Abr-87	45,196,268	1.157	1,436	1,157,100	517,459	
Mayo-87	45,151,271	1.158	1,441	1,158,100	528,464	
Jun-87	45,106,274	1.159	1,446	1,159,100	539,469	
Jul-87	45,061,277	1.160	1,451	1,160,100	550,474	
Ago-87	45,016,280	1.161	1,456	1,161,100	561,479	
Sep-87	44,971,283	1.162	1,461	1,162,100	572,484	
Oct-87	44,926,286	1.163	1,466	1,163,100	583,489	
Nov-87	44,881,289	1.164	1,471	1,164,100	594,494	
Dic-87	44,836,292	1.165	1,476	1,165,100	605,499	
Ene-88	44,791,295	1.166	1,481	1,166,100	616,504	
Feb-88	44,746,298	1.167	1,486	1,167,100	627,509	
Mar-88	44,701,301	1.168	1,491	1,168,100	638,514	
Abr-88	44,656,304	1.169	1,496	1,169,100	649,519	
Mayo-88	44,611,307	1.170	1,501	1,170,100	660,524	
Jun-88	44,566,310	1.171	1,506	1,171,100	671,529	
Jul-88	44,521,313	1.172	1,511	1,172,100	682,534	
Ago-88	44,476,316	1.173	1,516	1,173,100	693,539	
Sep-88	44,431,319	1.174	1,521	1,174,100	704,544	
Oct-88	44,386,322	1.175	1,526	1,175,100	715,549	
Nov-88	44,341,325	1.176	1,531	1,176,100	726,554	
Dic-88	44,296,328	1.177	1,536	1,177,100	737,559	
Ene-89	44,251,331	1.178	1,541	1,178,100	748,564	
Feb-89	44,206,334	1.179	1,546	1,179,100	759,569	
Mar-89	44,161,337	1.180	1,551	1,180,100	770,574	
Abr-89	44,116,340	1.181	1,556	1,181,100	781,579	
Mayo-89	44,071,343	1.182	1,561	1,182,100	792,584	
Jun-89	44,026,346	1.183	1,566	1,183,100	803,589	
Jul-89	43,981,349	1.184	1,571	1,184,100	814,594	
Ago-89	43,936,352	1.185	1,576	1,185,100	825,599	
Sep-89	43,891,355	1.186	1,581	1,186,100	836,604	
Oct-89	43,846,358	1.187	1,586	1,187,100	847,609	
Nov-89	43,801,361	1.188	1,591	1,188,100	858,614	
Dic-89	43,756,364	1.189	1,596	1,189,100	869,619	
Ene-90	43,711,367	1.190	1,601	1,190,100	880,624	
Feb-90	43,666,370	1.191	1,606	1,191,100	891,629	
Mar-90	43,621,373	1.192	1,611	1,192,100	902,634	
Abr-90	43,576,376	1.193	1,616	1,193,100	913,639	
Mayo-90	43,531,379	1.194	1,621	1,194,100	924,644	
Jun-90	43,486,382	1.195	1,626	1,195,100	935,649	
Jul-90	43,441,385	1.196	1,631	1,196,100	946,654	
Ago-90	43,396,388	1.197	1,636	1,197,100	957,659	
Sep-90	43,351,391	1.198	1,641	1,198,100	968,664	
Oct-90	43,306,394	1.199	1,646	1,199,100	979,669	
Nov-90	43,261,397	1.200	1,651	1,200,100	990,674	
Dic-90	43,216,400	1.201	1,656	1,201,100	1,001,679	
Ene-91	43,171,403	1.202	1,661	1,202,100	1,012,684	
Feb-91	43,126,406	1.203	1,666	1,203,100	1,023,689	
Mar-91	43,081,409	1.204	1,671	1,204,100	1,034,694	
Abr-91	43,036,412	1.205	1,676	1,205,100	1,045,699	
Mayo-91	42,991,415	1.206	1,681	1,206,100	1,056,704	
Jun-91	42,946,418	1.207	1,686	1,207,100	1,067,709	
Jul-91	42,901,421	1.208	1,691	1,208,100	1,078,714	
Ago-91	42,856,424	1.209	1,696	1,209,100	1,089,719	
Sep-91	42,811,427	1.210	1,701	1,210,100	1,100,724	
Oct-91	42,766,430	1.211	1,706	1,211,100	1,111,729	
Nov-91	42,721,433	1.212	1,711	1,212,100	1,122,734	
Dic-91	42,676,436	1.213	1,716	1,213,100	1,133,739	
Ene-92	42,631,439	1.214	1,721	1,214,100	1,144,744	
Feb-92	42,586,442	1.215	1,726	1,215,100	1,155,749	
Mar-92	42,541,445	1.216	1,731	1,216,100	1,166,754	
Abr-92	42,496,448	1.217	1,736	1,217,100	1,177,759	
Mayo-92	42,451,451	1.218	1,741	1,218,100	1,188,764	
Jun-92	42,406,454	1.219	1,746	1,219,100	1,199,769	
Jul-92	42,361,457	1.220	1,751	1,220,100	1,210,774	
Ago-92	42,316,460	1.221	1,756	1,221,100	1,221,779	
Sep-92	42,271,463	1.222	1,761	1,222,100	1,232,784	
Oct-92	42,226,466	1.223	1,766	1,223,100	1,243,789	
Nov-92	42,181,469	1.224	1,771	1,224,100	1,254,794	
Dic-92	42,136,472	1.225	1,776	1,225,100	1,265,799	
Ene-93	42,091,475	1.226	1,781	1,226,100	1,276,804	
Feb-93	42,046,478	1.227	1,786	1,227,100	1,287,809	
Mar-93	42,001,481	1.228	1,791	1,228,100	1,298,814	
Abr-93	41,956,484	1.2				

CREDITO BANCARIO

	1990	1991	1992	1993
DEPRECIACION FISCAL				
FECHA DE ADQUISICION	01/06/90	01/06/90	01/06/90	01/06/90
MUNTO ORIGINAL INVERSION	65,025,852	65,025,852	65,025,852	65,025,852
TASA ANUAL DE DEPRECIACION	20,004	20,004	20,004	20,004
NUMERO DE MESES COMPLETOS DE USO	7	12	12	7
DEPRECIACION HISTORICA	1,419,636	12,007,159	12,007,159	7,557,493
FACTOR DE ACTUALIZACION	1.0942	1.1796	1.2342	1.2772
INPC MITAD PERIODO DE USO	SEP 90 12274.4	JUN 91 16827.4	JUN 92 29602.9	SEP 93 32375.3
INPC FECHA DE ADQUISICION	AGO 90 12051.0	AGO 90 22051.0	AGO 90 22051.0	AGO 90 22051.0
DEPRECIACION ACTUALIZADA	1,476,587	14,966,636	16,705,757	10,447,490

SALDO PROMEDIO PARA EFECTOS
DEL IMPUESTO AL ACTIVO

SALDO POR DEDUCIR AL INICIO	N/A	39,619,614	46,808,684	32,601,734
FACTOR DE ACTUALIZACION		1.1705	1.2342	1.4064
INPC MITAD DEL EJERCICIO		JUN 91 16827.4	JUN 92 29602.9	JUN 93 32375.3
INPC FECHA DE ADQUISICION		AGO 90 22051.0	AGO 90 22051.0	AGO 90 22051.0
SALDO POR DEDUCIR ACTUALIZADO		62,606,109	59,855,129	47,196,363
SOL DE REDUCCION ANUAL		7,434,503	3,551,873	5,224,747
RESULTADO		61,121,606	51,503,250	41,765,355
ENTRE EL		5,693,484	4,291,936	3,497,156
NUMERO DE MESES DE USO		12	12	7
SALDO PROMEDIO		61,121,606	51,503,250	44,479,907

TABLA 12

CREDITO BANCAJO

CIA. S. S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

CONCEPTO	1990	1991	1992	1993				
VENTAS	270,500	100%	200,000	100%	420,000	100%	500,000	100%
COSTO DE VENTAS	100,000	37%	150,000	75%	200,000	50%	250,000	50%
UTILIDAD BRUTA	170,500	63%	150,000	75%	200,000	50%	250,000	50%
GASTOS DE OPERACION	43,500	16%	60,000	30%	30,000	7%	100,000	20%
UTILIDAD EN OPERACION	127,000	47%	90,000	45%	170,000	40%	150,000	30%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO INTERESES NETOS (PRODUCTOS)	11,187	4%	2,420	1%	8,264	2%	1,419	0%
RESULTADO POR POSICION MONETARIA	(5,672)	-2%	(6,310)	-3%	(7,184)	-2%	1470	0%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	5,495	2%	5,690	3%	5,180	1%	949	0%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	54,507	20%	60,400	30%	114,820	27%	149,051	30%
I.S.F.	19,853	7%	27,592	14%	24,150	6%	47,775	10%
P.L.T.B.	4,684	2%	7,352	4%	11,164	3%	14,650	3%
UTILIDAD NETA	29,771	11%	45,156	23%	64,527	15%	86,418	17%

TABLA 13

CONCILIACION FISCAL CONTABLE POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	54,597	66,400	114,620	149,651
ASE:				
DEPRECIACION CONTABLE	5,420	13,087	13,087	7,567
INTERESES NETOS	11,165	16,410	3,264	1,419
COSTO DE VENTAS	160,000	150,000	200,000	250,000
GANANCIA INFLACIONARIA				0
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO				0
	171,182	259,917	236,191	409,057
ENDE:				
DEPRECIACION FISCAL	5,497	14,969	16,704	10,429
RESULTADO POR FONTO	5,072	6,610	3,284	470
INTERESES DEDUCIBLES	4,777	6,233	4,504	326
COMPRAS	160,000	150,000	200,000	250,000
PERDIDA FISCAL EN VTA ACTIVO FIJO				3,213
UTILIDAD FISCAL	55,146	79,670	111,799	126,439
TASA DE IMPUESTO	26,004	35,004	35,004	35,004
IMPUESTO PAGADO	19,352	27,392	39,120	47,775

TABLA 14

FLUJOS DE EFECTIVO

ENTRADAS

VENTAS + IVA	230,000	245,000	460,000	575,000
PRECIO DE VENTA DEL BIEN + IVA				21,916
TOTAL ENTRADAS	230,000	245,000	460,000	604,916

SALIDAS

COMPRAS + IVA	115,000	121,500	230,000	287,500
GASTOS DE OPERACION + IVA	45,000	63,000	92,000	115,000
PAGOS POR CONCEPTO DEL PRESTAMO	21,550	41,246	23,294	15,963
IVA + PTO	24,726	25,251	50,293	62,637
TOTAL SALIDAS	207,276	310,011	405,587	481,095

FLUJO DE EFECTIVO	22,724	26,989	54,412	123,821
COSTO PONDERADO DE CAPITAL	-1	-2	-3	-4
BAJA LA EMPRESA + TO X	(1 + .30)	(1 + .30)	(1 + .30)	(1 + .30)

FACTOR:	0.7692	0.5917	0.4552	0.3501
---------	--------	--------	--------	--------

FLUJOS DE EFECTIVO A VALOR PRESENTE	17,470	15,925	24,767	43,353
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------

VALOR PRESENTE TOTAL	101,512			
INVERSION	74,771			

VALOR PRESENTE NETO	26,721			
---------------------	--------	--	--	--

TABLA 15

CIA. S. S.A. DE C.V.

CONCILIACION PARA EFECTOS DE P.T.U. POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
RESULTADO FISCAL	95,146	79,650	111,799	126,499
MÁS:				
DEPRECIACION FISCAL	5,497	14,989	16,704	10,449
INTERES DEDUCTIBLE	4,777	3,349	4,504	926
PERDIDA FISCAL EN VTA ACTIVO FIJO	0	0	0	9,813
	-----	-----	-----	-----
	+5,420	102,607	132,007	157,587
MENOS:				
DEPRECIACION CONTABLE	5,420	15,007	15,007	7,587
INTERESES NETOS	11,165	16,410	6,364	1,419
SANFANCIA INFLACIONARIA	0	0	0	0
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVO FIJO	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
BASE PARA P.T.U.	49,635	75,590	111,636	148,581
TASA DE P.T.U.	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	-----	-----	-----	-----
P.T.U.	4,984	7,559	11,164	14,858
	-----	-----	-----	-----

TABLA 16

ACUMULACION DE CAPITAL

	1993	1994	1995	1996
DEPRECIACION FISCAL				
FECHA DE ADQUISICION	01/06/90	01/06/90	01/06/90	01/06/90
MUNDO CAPITAL INVERSION	65,075,450	65,075,450	65,075,451	65,075,451
TASA ANUAL DE DEPRECIACION	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
NUMERO DE MESES COMPLETOS DE USO	5	12	12	7
DEPRECIACION DISTINTO	5,664,409	12,007,150	12,007,150	7,531,445
FACTOR DE ACTUALIZACION	1.000	1.0509	1.1041	1.1572
IMPORTE FISCAL DE USO	569 40	206 91	206 92	886 52
IMPORTE FISCAL DE ADQUISICION	650 00	650 00	650 00	650 00
DEPRECIACION AUTORIZADA	5,664,409	12,007,656	12,007,657	16,449,495

SALDO PROMEDIO PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO

SALDO POR DEBITO AL INICIO	N/A	54,614,014	49,639,384	73,601,754
FACTOR DE ACTUALIZACION		1.0009	1.1041	1.1644
IMPORTE FISCAL DE DEPRECIACION	JUN 91	2,537.4	2,962.9	3,273.5
IMPORTE FISCAL DE ADQUISICION	AGO 90	2,051.0	2,051.0	2,051.0
SALDO POR DEBITO ACTUALIZADO		60,636,107	54,253,129	47,159,262
DEBITO DE DEPRECIACION ANUAL		7,404,380	8,751,876	5,224,747
RESULTADO		61,421,806	51,305,250	41,965,555
ENTRE 12		5,092,424	4,291,938	3,497,150
NUMERO DE MESES DE USO		12	12	7
SALDO PROMEDIO		61,421,906	51,593,250	24,479,907

AUMENTO DE CAPITAL

CIA. S. S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

CONCEPTO	1990	1991	1992	1993
VENTAS	200,000	205,000	400,000	500,000
COSTO DE VENTAS	100,000	100,000	200,000	250,000
UTILIDAD BRUTA	100,000	105,000	200,000	250,000
CARGOS DE OPERACION	40,000	40,000	30,000	100,000
UTILIDAD EN OPERACION	60,000	65,000	170,000	150,000
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	0	0	0	0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	60,000	65,000	170,000	150,000
I.S.F.	21,572	20,813	40,706	48,064
P.L.U.	38,428	44,187	129,294	101,936
UTILIDAD NETA	38,428	44,187	129,294	101,936

TABLA 19

CIA. Y. S.A. DE C.V.

CONCILIACION FISCAL CONTABLE POR LOS AÑOS DE:
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	63,000	75,000	120,000	150,000
MÁS:				
DEPRECIACION CONTABLE	9,420	13,007	13,507	7,557
COSTO DE VENTAS	109,699	150,765	209,000	250,000
GANANCIA INFLACIONARIA				7
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO				6
	187,129	238,779	332,507	407,567
MENOS:				
DEPRECIACION FISCAL	3,497	14,769	16,704	10,449
RESULTADO FAF PAF				
IMPUESTOS DEDUCIBLES				
COMPAS	100,000	120,000	160,000	250,000
PERDIDA FISCAL EN VTA ACTIVO FIJO				9,813
	59,923	88,036	116,703	137,325
TASA DE IMPUESTO:	26.00%	25.00%	25.00%	25.00%
IMPUESTO CAUSADO	21,572	20,813	40,706	49,064

TABLA 20

CIA. S. S.A. DE C.V.

CONCILIACION PARA EFECTOS DE P.T.U. POR LOS AÑOS DEL
(MILES DE PESOS)

	1990	1991	1992	1993
RESULTADO FISCAL	18,400	80,000	18,000	137,000
MÁS:				
DEPRECIACION FISCAL	7,000	10,000	10,000	10,000
INTERES DEDUCIBLE	0	0	0	0
PERDIDA FISCAL EN VENTA DE ACTIVO FIJO	0	0	0	0
	65,400	100,000	100,000	157,000
MENOS:				
DEPRECIACION CONTABLE	7,000	10,000	10,000	7,000
GANANCIA INFLACIONARIA	0	0	0	0
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVO FIJO	0	0	0	0
BASE PARA P.T.U.	60,000	90,000	100,000	150,000
TASA DE P.T.U.	10,000	10,000	10,000	10,000
P.T.U.	6,000	9,000	10,000	15,000

FLUJOS DE EFECTIVO

ENTRADAS

VENTAS + IVA	236,600	245,000	260,000	275,000
PRECIO DE VENTA DEL BIEN + IVA				29,916
TOTAL ENTRADAS	236,600	245,000	260,000	604,916

SALIDAS

DEBITOS + IVA	117,750	171,000	220,000	237,290
COSTOS DE OPERACION + IVA	26,000	69,000	92,000	115,000
DIVIDENDOS	17,185	18,750	17,300	11,900
REEMBOLSO DE CAPITAL ISA + IVA	17,392	26,543	50,708	67,064
TOTAL SALIDAS	231,757	296,043	372,211	551,264

FLUJO DE EFECTIVO	26,245	44,937	67,789	51,657
COSTO PONDERADO DE CAPITAL PARA LA EMPRESA : 10 %	-1	-2	-3	-4
	(1 * .20)	(2 * .20)	(3 * .20)	(4 * .20)

FACTOR:	0.7692	0.5917	0.4552	0.2501
---------	--------	--------	--------	--------

FLUJOS DE EFECTIVO A VALOR PRESENTE	20,137	26,579	29,555	16,066
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------

VALOR PRESENTE TOTAL INVERSION	95,718	74,731		
-----------------------------------	--------	--------	--	--

VALOR PRESENTE NETO	20,927			
---------------------	--------	--	--	--

TABLA 22

CIA. S. S. DE C.V.

RESUMEN DE EFECTO FISCAL Y FINANCIERO DE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO
(MILES DE PESOS)

C O N C E P T O	199	19-1	192	193	TOTAL
<u>UTILIZADO ANTES DE EMPRESTOS</u>					
FINANCIAMIENTO FINANCIERO	31,459	32,237	109,642	159,649	234,987
CRÉDITO BANCARIO	34,537	39,439	114,620	149,028	237,624
AUMENTO DE CAPITAL	60,250	39,600	120,000	150,000	420,000
<u>C.S.P.</u>					
FINANCIAMIENTO FINANCIERO	16,676	22,126	37,069	43,007	121,897
CRÉDITO BANCARIO	19,987	27,694	79,120	47,775	174,686
AUMENTO DE CAPITAL	21,572	26,817	40,756	33,064	142,195
<u>P.T.U.</u>					
FINANCIAMIENTO FINANCIERO	4,662	7,614	10,676	14,757	37,728
CRÉDITO BANCARIO	4,394	7,259	11,164	14,855	38,264
AUMENTO DE CAPITAL	6,000	5,000	12,000	15,000	42,000
<u>UTILIZADO NETO</u>					
FINANCIAMIENTO FINANCIERO	23,601	46,565	61,379	87,685	224,722
CRÉDITO BANCARIO	19,771	45,150	64,527	66,418	235,965
AUMENTO DE CAPITAL	32,422	50,137	67,274	86,426	236,645
<u>VALOR PRESENTE NETO DE FLUJOS DE EFECTIVO</u>					
FINANCIAMIENTO FINANCIERO	24,762				
CRÉDITO BANCARIO	26,701				
AUMENTO DE CAPITAL	20,427				

CONCLUSIONES

Después de un detallado análisis de todos los aspectos que encierra una operación descrita a través del arrendamiento financiero, tanto fiscales y financieros, como legales y contables, podemos concluir que estamos frente a un contrato muy genérico y que para seleccionarlo como opción de financiamiento deberán conocerse y tenerse en consideración, todos los ventajas y desventajas que ofrece a los contratantes.

Podemos concluir que el arrendamiento financiero ha evolucionado rápidamente en virtud de los beneficios que ofrece, además de contar con el respaldo de arrendadoras profesionales que deben estar debidamente constituidas como tales, atendiendo a especificaciones legales y económicas que actualmente se encuentran perfectamente tipificadas en las leyes y que dan confianza a los arrendatarios sobre la seguridad de sus recursos.

Ante la inminente participación de México en la formación de bloques económicos, específicamente el Tratado

de Libre Comercio con Canadá y Estados Unidos, el arrendamiento financiero se desarrollará con mayor velocidad ya que deberá enfrentar la inevitable competencia extranjera y adecuar sus tasas de financiamiento para hacer de este modelo de financiamiento una herramienta más competitiva.

Debido a concluir también, que inclusive desde el punto de vista contable, el arrendamiento financiero ha quedado debidamente tipificado con la reciente publicación del Proyecto del Boletín de Contabilización con lo que se demuestra la necesidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos de reflejar fielmente las operaciones derivadas de este tipo de contrato y lograr así representatividad en los informes.

Aunado a lo anterior, el tratamiento fiscal de las operaciones de arrendamiento ha quedado sensiblemente simplificado a partir de 1991, situación que se traduce en un menor costo para los contratantes y menor carga administrativa para los mismos.

No podemos afirmar que el arrendamiento financiero es la herramienta de financiamiento más rentable y atractiva para todos los casos, pero si podemos concluir que representa una fuente financiera altamente competitiva por lo que su estudio y análisis no puede ser menospreciado ya que representa atractivas ventajas, mismas que ya hemos analizado a la largo

del presente trabajo.

Por lo tanto, es evidente que sólo a través del análisis cualitativo de todas las alternativas que una empresa (o cualquier persona) tiene a su disposición y alcance, podrá seleccionar la que más se adapte a su situación económica y crediticia.

Todos los resultados obtenidos en el análisis financiero y fiscal antes expuesto, no son de aplicación general, así mismo, las técnicas de análisis utilizadas no son las únicas existentes, pero confiamos en que constituyen una excelente ayuda para la selección de la mejor alternativa de financiamiento ante la perspectiva de inversión de cualquier empresa o persona física.

N O T A S .

- (1) Ezeta Lopez - J. A. "El ordenamiento financiero en México." Boletín de Ciencias. México. Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas. A.C., Agosto 1988. Año XVII, número 8, p.22
- (2) Arturo Diaz. Bravo. Contratos Mercantiles. 7a. edición. México. Harla, 1989. p.102.
- (3) Idem. p.104.
- (4) Jaime Levy. Díaz. El ordenamiento Económico sus repercusiones Fiscales y Einesociarias. 7a. edición. México, Ediciones Fiscales ISCF, S.A., 1990. p.53.
- (5) Idem. p.54
- (6) Idem. p.56

BIBLIOGRAFIA

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Código Fiscal de la Federación Correlacionado. 13a. edición. Themis, México, 1991.

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Código Fiscal de la Federación Interrelacionado. 12a. edición. Themis, México, 1990.

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Impuesto al Valor Agregado Correlacionado. 13a. edición. Themis, México, 1991.

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Impuesto al Valor Agregado Interrelacionado. 12a. edición. Themis, México, 1990.

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Impuesto Sobre la Renta Correlacionado. 15a. edición. Themis, México, 1991.

CALVO Nicolau, Enrique y Montes Suárez, Eliseo. Impuesto

Sobre la Revisión Legislativa. 14a. edición. Temis,
México, 1990.

COLECCION Porrúa. Códigos de Comercio y Leyes Complementarias.
52a. edición. México, Porrúa, 1969. 671 pp.

COLECCION Porrúa. Código Civil Para el Distrito Federal. 52a.
edición. México, Porrúa, 1994. 681pp.

COLECCION Porrúa. Legislación Bancaria. 35a. edición. México,
Porrúa, 1996. 1055 pp.

HATHE Levy, Enri. El Aprendizaje Empresarial sus
Superaciones Fiscales y Económicas. 7a. edición.
México, Ediciones Financieras ICEF, S.A., 1990. 190 pp.

INSTITUTO Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Principios de
Contabilidad Generalmente Aceptados. 7a. edición.
México, I.M.C.P., 1991. 588 pp.