

21  
19



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Contaduría y Administración

## IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DENTRO DE LA MEDIANA EMPRESA

SEMINARIO DE INVESTIGACION  
CONTABLE Y ADMINISTRATIVO  
QUE EN OPCION AL GRADO DE  
LICENCIADO EN ADMINISTRACION  
P R E S E N T A :  
MARTINEZ MIRAMON ROGELIO

Asesores:  
L.A. Héctor Ortiz Reyes

México, D. F.

YESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

1991



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# I N D I C E

## INTRODUCCION

CAPITULO I	GENERALIDADES	PAGINA
1.1	ANTECEDENTES.....	1
1.2	CONCEPTO.....	8
1.3	EL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	10
1.4	CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO.....	17
	1.4.1 ARRENDAMIENTO REAL O PURO.....	17
	1.4.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	19
CAPITULO II	EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO	
2.1	COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO.....	25
2.2	REGISTRO CONTABLE.....	25
2.3	REGISTRO FISCAL.....	27
2.4	FUENTES DE FINANCIAMIENTO.....	34
	2.4.1 INTERNAS.....	34
	2.4.2 EXTERNAS.....	37
CAPITULO III	VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO	
3.1	VENTAJAS .....	43
3.2	DESVENTAJAS.. ..	49
CAPITULO IV	ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO	
4.1	CASO PRACTICO.....	53
	CONCLUSIONES.....	66
	ANEXO:	
	FORMATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
	BIBLIOGRAFIA.....	83

## TEMA

### IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DENTRO DE LA MEDIANA EMPRESA

## OBJETIVOS

1. CONOCER QUE ES EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
2. CUALES SON LAS MODALIDADES QUE OFRECE ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO.
3. QUE PAPEL JUEGA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMPARADO CON OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

## HIPOTESIS

SI EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CUMPLE CON SU OBJETIVO DE PROPORCIONAR A LAS EMPRESAS BIENES DE CAPITAL, NO DESTRUYENDO SU LIQUIDEZ Y AUMENTANDO SU PRODUCTIVIDAD, ENTONCES ESTA AYUDANDO A MEJORARLAS.

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

El presente trabajo nace de la inquietud de conocer el Arrendamiento como fuente de financiamiento, ya que en la actualidad es muy difícil la adquisición de bienes al contado, debido a que las empresas necesitan utilizar sus recursos para satisfacer las necesidades básicas de la misma.

El Sistema Financiero Mexicano nos ofrece hoy en día una gran variedad de formas de financiamiento, siendo el Arrendamiento Financiero en la actualidad un medio muy popular de obtener el uso de una amplia variedad de capital activo, que ha llevado a la necesidad de un marco de análisis coherente. El Arrendamiento tiene elementos de interés, riesgo, obsolescencia, gastos de mantenimiento y beneficio para el propietario, todo ello según la naturaleza del arrendamiento escrito, que puede variar ampliamente en relación a la capacidad y solvencia económica de la empresa.

## CAPITULO I GENERALIDADES

### 1.1. ANTECEDENTES

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

Otros antecedentes remotos que tiene el arrendamiento datan en la Grecia Clásica, donde asistieron los arrendamientos a perpetuidad garantizados por el gobierno de Atenas sobre las mismas pertenencias.

A mediados del Siglo XX fué cuando en E.E.U.U. después de la Segunda Guerra Mundial, dado el interés de obtener créditos y que las empresas habían estado enfocadas a invertir los capitales a la producción de equipos bélicos y anexando a esto lo obsoleto e ineficaz de sus maquinarias y equipos para dicha producción; se desató la necesidad de rentar nuevas maquinarias por un período determinado.

Para las empresas que requerían dicho financiamiento les surgirán una serie de inconvenientes , entre otros tenemos:

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

El arrendamiento obtuvo gran éxito, ya que se adaptó a las necesidades financieras de las empresas que se encontraban en expansión, por lo difícil que era conseguir créditos a mediano plazo a través de las fuentes tradicionales de crédito. El arrendamiento les ofreció el servicio que necesitaban, aún cuando el costo del arrendamiento era más elevado, se abatió parcialmente al ser deducible para efectos fiscales. (1)

(1) LEON TOVAR S.

El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano

El arrendamiento financiero tuvo su pleno nacimiento en 1952 cuando Enrique Schoenfel al cuál a través del tiempo varios autores han dado en llamarlo " El Padre del Arrendamiento " puesto que fué de los primeros interesados en hacerle innovaciones al contrato de arrendamiento que anteriormente operaba, incluyendo en el mismo una cláusula de OPCION DE COMPRA; convirtiendo de ésta manera al arrendatario en el propietario único del bien arrendado. (2)

En México así como en América Latina, el arrendamiento financiero tuvo su origen en 1961, como una fuente externa de financiamiento, pero ya con compañías dedicadas exclusivamente a esa actividad. La primer empresa fué la "Interamericana de Arrendamiento, S.A."

El objeto del arrendamiento financiero, es permitir a aquellas empresas de capital limitado, o bien sin solidez financiera, emplear recursos propios en la adquisición de bienes de rápida circulación, repercutiendo esto en un incremento en las operaciones. Esto es, que a través del arrendamiento financiero, se aumentaron la liquidez de la compañía por medio de una mayor disponibilidad de efectivo que al aumentar su rotación produce más utilidades.

En nuestro país, México, entre el año de 1960 y 1961 cuando se establece la primera arrendadora financiera siendo esta la Interamericana de Arrendamientos S.A., cuyo posterior denominación fué Arrendadora Serfín S.A. de C.V., muy pronto le sucedieron otras sociedades con el mismo objeto como: Arrendadora Banamex, S.A. de C.V., Arrendadora Internacional, S.A. de C.V., Arrendadora Banpaís, S.A., Bancreser, S.A., Arrendadora Cremi S.A., e Impulsora de Equipos de Oficina, S.A., casi todas al amparo de las instituciones bancarias.

Antes de 1966 no había disposición jurídica que hiciera referencia al Arrendamiento Financiero como tal.

(2) LEON TOVAR S.

El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano

Y no fué sino a partir del 26 de Abril de 1966 en que se dicta la primera norma al respecto, la cual sólo hacía referencia para los efectos fiscales.

Dicho criterio se dictó con el número 13 por la dirección General del Impuesto sobre la Renta, bajo el postulado.

" Se interpreta el artículo 19, fracción IV, inciso 9, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento que se indican ".

Dicho criterio había sido adoptado tomando en cuenta las reiteradas solicitudes que se habían presentado a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que autorizara un porcentaje mayor para la depreciación de bienes tales como:

Maquinaria, equipo y herramienta para la industria; camiones, automóviles y otros vehículos destinados al transporte, que habían sido objeto de contratos con opción de compra, o por cuyo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas el arrendatario podía vender o adquirir la propiedad de tales bienes.

De acuerdo con dicho criterio, la arrendadora debería dar el tratamiento de ventas en abonos que señala el artículo 19, fracción IV, inciso 9; es decir, podría considerar entre el total del precio pactado como ingreso del ejercicio, o bien, acumulando únicamente los abonos que efectivamente le hubiesen sido pagados con deducción del costo que le correspondiera, siempre que se hubiese celebrado la venta.



Al aparecer la autoridad fiscal presumía que los bienes saldrían del patrimonio del arrendador financiero. En caso de incumplimiento del contrato o de su rescisión, los bienes se incluirían nuevamente en el inventario al costo original deduciendo el démerito real de los mismos o aumentando el valor si tales bienes habían sido objeto de mejoras.

Además, la arrendadora debía acumular como ingreso las cantidades que en definitiva fuesen recibidas.

Una vez enajenados los bienes al usuario o a un tercero, las partes en el contrato del Arrendamiento Financiero acumularían como ingreso gravables los impuestos de la venta en proporción a lo que le correspondería según el contrato; finalmente, los usuarios podrían optar por deducir el importe de las rentas pagadas y demás gastos, o bien, sujetarlo a depreciación.

En otras palabras, de acuerdo con dicho criterio, los bienes objeto del contrato no sufrían depreciación alguna durante el plazo del contrato, ya que el arrendatario estaba en posibilidad de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador en la de amortizar en dicho plazo el costo del bien.

Durante el plazo del contrato era totalmente deducible el importe del mismo para el arrendatario, y para el arrendador sólo gravable la diferencia entre este precio y el costo del bien; al parecer era evidente el diferimiento de impuestos y las ventajas de recurrir a este contrato; sin embargo, por oficio circular número 537-6194 de septiembre de 1969, se deja sin efectos dicho criterio aduciendo que era contrario al sistema de depreciación y que efectivamente afectaba el control de la misma, por lo que el arrendatario financiero deduciría las rentas pagadas y el arrendador financiero sólo la deprecia-

ción del bien en los términos del entonces artículo 21 de ley del Impuesto sobre la Renta.

El 30 de Julio de 1970 se dicta el oficio circular número 537-9032 que explica el tratamiento fiscal aplicable y los alcances del oficio derogatorio del criterio 13 bis, se estimaba la rectificación de las declaraciones de las arrendadoras financieras que se habían ajustado a los términos del criterio 13 para lo cual se les concedió un plazo de 30 días, término durante el cual deberían rectificar sus manifestaciones presentadas por los ejercicios anteriores para ajustarse a lo establecido por la LISR, con la deducción correspondiente a su costo, por depreciación a los bienes y acumulado 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 depreciación.

Las diferencias de impuestos que resultaron por la aplicación de este procedimiento se cobraron mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

El hecho de que se hubiese invalidado el multicitado criterio 13, fué una situación injusta, aunque no ilegal porque " los criterios emitidos por la autoridad fiscal no crean derechos ni obligaciones a los contribuyentes ", toda vez que el error correspondió notoriamente a la autoridad fiscal.(3)

No obstante a lo anterior, y habida cuenta de la importancia del sector industrial en el desarrollo del país, la necesidad de mantener al día la planta industrial, la urgencia de dar financiamiento a las empresas para ayudar a su crecimiento así como la innegable realidad de que el Arrendamiento Financiero había cobrado importancia en la práctica, el 19 de noviembre de 1974 se reforma la ley del Impuesto sobre la Renta para

(1) LEON TOVAR S.

El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano

plasmar al tratamiento fiscal aplicable a estas operaciones (artículo 19, fracción VI, inciso h y 21, fracción XII), y en el Diario oficial del 20 de diciembre del mismo año se publica mediante circular oficio el acuerdo 102-4079 por el que se autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto del contrato de Arredamiento Financiero; cinco años después en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1979, aparecen nuevas reformas a esta Ley para modificar el regimen de esta figura.

El concepto de arrendamiento financiero se introduce por primera vez en nuestro derecho mediante adición de la fracción IV, del artículo 15 del código fiscal de la federación, publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1981 quedando como sigue:

De acuerdo con este ordenamiento, el arrendamiento financiero, es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión o por un plazo menor siempre que se permita a quien reciba el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de estas opciones terminales:

a) Adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción;

b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial, y

c) Obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero; que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se

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

El 31 de diciembre de 1981 es en verdad una fecha historica para el arrendamiento financiero porque, por un lado, se ajusta el régimen fiscal de la institución sobre la Ley del Impuesto sobre la renta en los articulos 48, 49 y 50, estableciendose que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación.

Y, por otro lado, se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares de Crédito a las Arrendadoras Financieras y reglamentar el contrato financiero (articulos 63 a 69 y 78).

A partir de entonces nuestra figura deja de ser un contrato atípico para sumarse a la lista de los típicos y nominados del derecho mexicano.

Por último debido a la abrogación de este ordenamiento, el arrendamiento financiero actualmente esta regulado en la ley vigente, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

El crecimiento esperado en el volumen de las operaciones a través del arrendamiento financiero es cada vez mayor, dadas las necesidades de financiamiento por parte de las empresas para renovar sus equipos.

## 1.2. C O N C E P T O

1. Etimológicamente Arrendamiento Financiero tiene su origen en la palabra renta que proviene del latín redita cuyo significado es el beneficio o utilidad que rinde periódicamente una cosa o de lo que de ella se paga.(4)

2. El Código Civil lo define como un contrato consensual, bilateral y honeroso, porque una persona se obliga por cierto tiempo, y a cambio de una retribución a procurar el uso o goce de una cosa.

3. Arrendamiento Financiero: El Instituto Superior de Ejecutivos en Finanzas; dice que existe cuando dos de las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce a un precio cierto.

4. Es un sistema de financiamiento que permite a los industriales usar activos por plazos más o menos largos sin necesidad de recurrir a las fuentes de financiamiento normales, tanto internas como externas, créditos bancarios, emisión de obligaciones, créditos hipotecarios y descuentos por pronto pago, entre otras.

5. El Código Fiscal de la Federación lo define así:

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

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba 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 del mercado del bien al momento de ejercer la opción.

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

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

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

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

### 1.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es un contrato sui-generis y ha estado clasificado dentro de los contratos innominados, por no haber estado expresamente reglamentado en las leyes; es decir está en distintas leyes en forma tácita, dado que ningún derecho lo menciona como contrato de arrendamiento financiero.

Es hasta la nueva ley del Impuesto Sobre la Renta, publicada en el diario oficial del 30 de Diciembre de 1980, cuando se le menciona ya como arrendamiento financiero.

En este contrato intervienen dos partes: el arrendador, que es la persona física o moral que entrega una cosa, para que el arrendatario que es la otra parte, use de ella en los términos de las cláusulas del contrato. De lo anterior se obtiene el siguiente concepto general del contrato:

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble ó inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte a cambio de un precio que deberá ser menor al valor de mercado del bien y que se establece en el propio contrato, o bien, a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada periódicamente.

Otra opción a realizar al final del plazo, es enajenar el bien a una tercera persona y repartir el monto de la enajenación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enajenación. La otra parte (arrendatario), se obliga a pagar las cantidades, que por concepto de renta, se estipulen en el contrato, o a pagar el precio simbólico de la opción de compra.

Podemos decir que existen cuatro elementos importantes en el arrendamiento que son:

- Arrendador
- Arrendatario
- La cosa
- El precio

**Características del contrato:**

Este contrato se caracteriza por ser:

**1. Conmutativo**

Puesto que las partes conocen desde su celebración cual es su contenido

**2. Principal**

Debido a que subsiste y surte efectos con plena independencia de cualquier otro acto jurídico; es decir existe por si mismo.

**3. Bilateral**

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

**4. Oneroso**

Debido a que produce provechos y gravámenes para ambas partes.

**5. Formal**

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

**6. Consensual**

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



## 7. De tracto sucesivo

Ya que se cumplen las obligaciones de manera periódica.

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

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

b) Declaraciones de la arrendadora donde estipula que es una sociedad, domicilio de la sociedad, número de registro federal de contribuyentes y número de cédula de empadronamiento. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

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

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

Posteriormente se anotaran las cláusulas del contrato que pueden ser:

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

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

3. La renta y el pago que cubrirá la arrendataria durante el tiempo que dure el contrato. En esta cláusula se determina el lugar y la forma de pago; es decir, el día de cada mes en que

hay que sufragarlos. Ahora bien, en caso de pagos extemporáneos la arrendadora puede cobrar intereses moratorios que pueden variar según el tipo de contrato.

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

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

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

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

arrendamiento.

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

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

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

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

11. Pérdidas o Daños. Es condición de todo contrato de arrendamiento que los riesgos, pérdidas o daños causados por el bien arrendado corran a cargo del arrendatario. Todas las pérdidas cubiertas por la Póliza de Seguro serán pagadas por el respectivo asegurador exclusivamente a la arrendadora.

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

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

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

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

16. Fecha y Lugar de Expedición del Contrato de Arrendamiento. Firmas del arrendatario, del arrendador, de dos testigos y del obligado solidario. Cuando no se arrienda un bien sino varios, es conveniente que se hagan anexos donde se especifiquen los bienes sujetos del contrato, con sus respectivos números de control, de serie, etc.(5)

#### 1.4. CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO

##### 1.4.1. Arrendamiento Real y Puro

Consiste en proporcionar un bien por parte del arrendador y la toma en posesión del mismo por la parte del arrendatario; todo bajo un tiempo determinado, el cual al concluirse el bien objeto de contrato pasa otra vez al poder del arrendador.

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

El arrendamiento puro se utiliza comunmente cuando el bien arrendado tiene índice alto de obsolescencia , o cuando se produzcan bienes que tienen una permanencia de tiempo determinado.

##### A) Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo.

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

Transporte, carga y descarga, movimiento de materiales, proyecciones de cine o presentaciones audiovisuales de mercadeo, equipo de construcción y algunos otros altamente complejos o de operación delicada. En estos casos los contratos se hacen

en forma tripartita. (El arrendador, el arrendatario y quien proporciona el servicio).

#### B) Arrendamiento Real o Puro sin Servicio.

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

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

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

#### C) Arrendamiento de Pago Completo.

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

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

#### D) Arrendamiento de Pago Incompleto.

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

#### 1.4.2. Arrendamiento Financiero

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

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

Es una forma de financiamiento de un bien, con la garantía real de titularidad de la propiedad del mismo. Como es un banco o una empresa mercantil, quién hace la operación, el arrendador debe tratar los ingresos provenientes de sus contratos de arrendamiento financiero según el sistema de "ventas en abonos", o sea debe considerar las rentas como ingresos gravables del ejercicio y deducir como costo:

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

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



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

a) Contrato único de arrendamiento financiero

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

b) Contrato principal de arrendamiento financiero .

En este contrato se lleva a cabo una sola negociación entre arrendador y arrendatario y en ello se especifica el número de bienes, su descripción y el programa bajo el cual serán arrendados . Todo ello conforme a los convenios que el arrendador tenga con los fabricantes y/o proveedores de los bienes en cuanto a entregas, condiciones, importes, etc.

Ambos contratos incluyen los siguientes aspectos característicos:

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

A la vez el arrendamiento financiero tiene diversas modalidades que son:

**A) ARRENDAMIENTO NETO.**

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

**B) ARRENDAMIENTO GLOBAL.**

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

**C) ARRENDAMIENTO TOTAL.**

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

**D) COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO FICTICIO.**

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

De esta forma una empresa puede recibir dinero en efectivo que puede ser empleado en otras operaciones del negocio. Además aún cuando ha dejado de ser el propietario del activo, conti-

núa utilizándolo mediante el pago de las rentas correspondientes.

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

R E S U M E N

TIPOS	O B J E T O	C A R A C T E R I S T I C A S
REAL Y PURO	PROPORCIONAR UN BIEN POR PARTE- DEL ARRENDADOR AL ARRENDATARIO BAJO UN TIEMPO DETERMINADO.	1. DEPRECIACION DEL BIEN ESTA A CARGO DEL ARRENDADOR. 2. EL ARRENDATARIO CARGA DIRECTAMENTE A SUS GTOS. LAS RENTAS. 3. SE ARRIENDAN BIENES CON ALTOS INDICES DE ABSOLESCENCIA Y/O SE PRODUZCAN BIENES QUE TIENEN UNA PERMANENCIA DE TIEMPO DETERMINADO.
OPERATIVO O DE SERV. COMPLETO	ADEMAS DE PROPORCIONAR EL BIEN SE COMPROMETE A SUMINISTRAR SERVICIOS (MANTENIMIENTO, SEGUROS, COMBUSTIBLES REFACCIONES, ETC.)	EL USO DEL BIEN SE LIMITA YA SEA EN DISTANCIA, TIEMPO O VOLUMEN Y SI EXCEDE SE PACTA UN PAGO ADICIONAL.
REAL O PURO SIN SERVICIO	LOS GASTOS POR MANTENIMIENTO CORREN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO QUIEN SE OBLIGA A MANTENER EN BUEN ESTADO EL BIEN.	PUEDE O NO ESTAR LIMITADO EN TIEMPO, VOLUMEN O DISTANCIA
ARRENDAMIENTO DE PAGO COMPLETO	PROGRAMAR LAS RENTAS DE TAL FORMA QUE EL ARRENDADOR RECUPERA EL COSTO TOTAL DE REEMPLAZO	SE APLICA GENERALMENTE A BIENES DE CONSUMO TOTAL O MINIMO VALOR DE DESECHO.

DEL ACTIVO PREVIEN-  
DO LOS FACTORES ---  
INFLACIONARIOS.

ARRENDAMIENTO DE PAGO - EL ARRENDADOR ESPE-GENERALMENTE SE ESTIMA UN VALOR  
INCOMPLETO - RA RECUPERAR EL TO-RESIDUAL DEL ACTIVO ARRENDADO -  
TAL DE SU INVER -- SIN CONSIDERARSE PARA EFECTOS -  
SION ADICIONANDO DEL COBRO DE RENTAS.  
UN VALOR RESIDUAL  
DEL ACTIVO YA SEA  
PORQUE QUIERE VEN-  
DERLO O VOLVERLO A  
RENTAR.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO - EL ARRENDADOR GOZA 1.LA DEPRECIACION DEL BIEN ES-  
DE LOS DERECHOS DE TA A CARGO DEL ARRENDATARIO.  
PROPIEDAD DEL BIEN 2.ES UNA FORMA DE FINANCIAMI -  
COMPARTIENDO LOS - ENTO DE UN BIEN.  
RIESGOS DEL BIEN - 3.EL ARRENDADOR CONSIDERA LOS  
CON EL ARRENDATA - INGRESOS PROVENIENTES DE SUS  
RIO. CONTRATOS COMO VENTAS EN ABONOS  
ES DECIR ESTOS INGRESOS SON  
GRAVABLES DEL EJERCICIO Y SE -  
PUEDEN DEDUCIR COMO COSTO.

## CAPITULO II

### EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

#### 2.1 COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

El arrendamiento resulta una forma de financiamiento de la deuda que proporciona la adquisición efectiva del activo. Sin embargo algunos gerentes creen que como no se incluyen los pagos futuros de arrendamiento como un pasivo dentro de los estados contables los inversionistas y los prestamistas no incluyen el pasivo como parte de la deuda de la compañía. El arrendamiento financiero se puede considerar como la moderna fuente de financiamiento a mediano y largo plazo que permite a las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales formas de financiamiento como los bancos.

#### 2.2 REGISTRO CONTABLE

En noviembre de 1976 la Comisión de Principios de Contabilidad promulga su boletín de principios contables financieros numero 13 CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTOS este boletín tiene implicaciones tanto para la utilización de los arrendamientos como para el tratamiento contable. Analizando los distintos criterios que existen dentro de la profesión acerca de este tipo de contratos el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. somete a consideración de sus socios las mencionadas opciones; para así concluir en lo que este más apegado a la naturaleza de este tipo de contratos. emitiendo así el boletín C6 "INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO". En el cual se resalta la importancia de sentar las bases desde el punto de vista del arrendatario acerca de la información o tratamiento contable que es aplicado en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento financiero sean de importancia en relación con la situación financiera del arrendamiento o en relación con los

resultados de operación en los años en que estén dichos contratos en vigor. Es importante sentar las bases desde el punto de vista del arrendatario acerca de la información o tratamiento contable que es aplicable en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento sean de importancia en relación con la situación financiera del arrendatario. En el caso del arrendamiento financiero este es considerado como equivalente a una compra a plazos del activo los pagos de renta representan un medio para el financiamiento de dicha compra siendo la naturaleza de la operación la adquisición del bien con la obligación inherente de pagar por él. Los casos de arrendamiento que en realidad representan adquisiciones a plazos deben ser registrados como compras. El bien debe registrarse en el BALANCE GENERAL como un activo fijo donde el monto representará el total de las rentas a pagar. El pasivo se presentará normalmente separando la porción del circulante del largo plazo. Una nota a los estados financieros puede ser necesaria para informar sobre las cláusulas importantes de la operación.(8) El criterio para la identificación de contratos de arrendamiento que en realidad representan compras a plazos está basado en el hecho de si el arrendatario va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del activo. Las condiciones en las que se basa el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. sobre si el arrendatario adquiere un derecho sobre la propiedad del activo a medida que efectúa el pago de las rentas son las siguientes:

a). El periodo 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 derecho durante el periodo del contrato o al término del mismo de adquirir el activo en



propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece substancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse. A menos que resulte claro que no se está adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien arrendado la existencia de las condiciones siguientes también ayudan a distinguir un contrato que en realidad representa una compra:

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 ésta 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 con el arrendador respecto al activo arrendado.

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

### 2.3. REGISTRO FISCAL

#### BOSQUEJO HISTORICO

Desde el surgimiento en México en 1961 de la primera arrendadora profesional de equipo las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato hasta llegar la Ley del Impuesto Sobre la Renta (L.I.S.R.) y

la Ley del Impuesto al Valor Agregado (L.I.V.A.). Dada la naturaleza y finalidad de este contrato se ha dificultado el calificarlo como un contrato de arrendamiento puro o como una enajenación a crédito de un bien.

**EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DENTRO DE LA LEGISLACION FISCAL:**

El primer antecedente de control fiscal de este contrato esta manifestado en el criterio 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta dependiente de la S.H.C.P. con el oficio número 31122526 de fecha 30 de Abril de 1966; donde se puede observar que la autoridad fiscal equipara en concreto al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada "VENTA EN ABONOS" con lo que el fisco federal resultó perjudicado al tener ambas partes del contrato es decir en el mencionado criterio otorgaba al arrendador el régimen fiscal que prácticamente tiene hasta la fecha y que se encuentra incluido en el artículo 16 de la Ley Federal del Impuesto Sobre la Renta. Actualmente el arrendamiento financiero se encuentra regulado por la Ley del Impuesto Sobre la Renta (L.I.S.R.), la Ley del Impuesto al Valor Agregado (L.I.V.A.), el Código Fiscal de la Federación (C.F.F.) y sus respectivos reglamentos en los siguientes artículos:

**CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION**

**ART. 14 CONCEPTO DE ENAJENACION DE BIENES.**

Se entiende por enajenación de bienes:

**IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.**

**ART. 15 ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

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

1. Que establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para reducir 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 opciones siguientes:

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

ART.30 REGISTROS PARA ENAJENACIONES A PLAZO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

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

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

ART. 16 FECHAS DE OBTENCION DE INGRESOS

Para los efectos del art. 15 se considerará que los ingresos se obtienen en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma Ley en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente:

OPCION PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y PRESTACION DE SERVICIOS

III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devéngue periódicamente 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.

**ART. 30 DEDUCCION DE ADQUISICIONES EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

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 calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien conforme a lo siguiente:

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.

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.

**ART. 48 COSTO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

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

**ART. 64 ESTIMACION POR LA S.H.C.P.**

La Secretaria de Hacienda y Crédito Público podrá determinar presuntivamente el precio en que los contribuyentes adquieran o enajenen bienes así como el monto de la contraprestación en

el caso de operaciones distinta de enajenación en los siguientes casos:

#### VALORES DIFERENTES A LOS DEL MERCADO

I. Cuando las operaciones de que se trate se pacten a menos del precio de mercado o el costo de adquisición sea mayor que dicho precio.

#### ART. 136 REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES

Las deducciones autorizadas en este título deberán reunir los siguientes requisitos:

#### DEDUCCION DE INVERSIONES Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

II. Que cuando esta Ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos del artículo 138 y cuando se celebren contratos de arrendamiento financiero conforme al artículo 48 de esta Ley.

#### ART. 155 FUENTE DE RIQUEZA EN MEXICO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO

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

#### TASA BASE Y RETENCION

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 21 % a la cantidad que se hubiere pactado como intereses en el contrato

respectivo debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

#### REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### ART. 66 ESTIMACION DEL LA SHCP POR ENAJENACIONES AL COSTO O A MENOS DEL COSTO

Para efectuar la determinación presuntiva a que se refiere la fracción II del artículo 64 de la ley las autoridades fiscales procederán en la siguiente forma:

II. En el caso de contratos de arrendamiento financiero se entenderá que el monto de la contraprestación se integra por la suma de los pagos pactados durante el plazo inicial forzoso y los derivados de la opción en su caso.

#### LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

#### ART. 12 BASE GRAVABLE POR ENAJENACION DE BIENES

Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado o en su defecto al de avalúo. En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley.

Tratándose de arrendamiento financiero 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.

## 2.4. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

### 2.4.1. FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNAS

#### RETENCION DE UTILIDADES PARA INVERSION

Dentro de estas fuentes de financiamiento encontramos en primer término a las utilidades generadas por la empresa y no distribuidas sino invertidas.

Esta fuente de fondo es la más importante de la empresa y tiene su origen en la retención de las utilidades. Por ser una fuente natural generada como resultado de las operaciones es el recurso de fondos más importante para la expansión de las empresas. La Ley General de Sociedades Mercantiles ordena que debe separarse de las utilidades anuales netas el 5% como mínimo para formar un fondo de reserva hasta que su importe represente la quinta parte del capital social. Esta separación de utilidades aunque tengan como finalidad proteger los intereses de los acreedores en adición al capital no distribuible de la empresa separando y reinvertiendo las utilidades de la empresa separando las utilidades libres. La administración de la empresa debe tener en mente que la inversión de las utilidades tienen un costo ya que de hecho una inversión permanente de los accionistas la cual debe tener su retribución correspondiente (dividendo). El dividendo decretado tiene relación directa con el patrimonio del accionista el cual incluye utilidades retenidas por la empresa. De la misma manera la utilidad neta del ejercicio debe medirse contra el patrimonio para obtener un rendimiento correcto. El valor de la acción tiene una relación directa con la suma valor nominal de la acción más la parte alícuota de las utilidades retenidas que le correspondan así como los rendimientos que genera.



## DESINVERSION

La desinversión forma parte de estas fuentes de financiamiento pudiendo ser ésta temporal o definitiva.

Por ejemplo el dar de baja un activo no circulante o la decisión de disminuir permanentemente los inventarios etc. Teniendo mucho cuidado que este tipo de operaciones no provoquen desviaciones que pueden tener desenlaces fatales.

## DEPRECIACION

El monto de la inversión será nuestra base sobre la que depreciaremos nuestro bien, esta depreciación se deducirá en anualidades iguales durante el plazo de contrato, siendo el artículo 49 de la Ley del I.S.R. el que marque esto.

"Artículo 49.- El saldo que se obtenga 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 del 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.

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

Sobre los porcentajes que se pueden deducir vía depreciación el Artículo 41 de la ley del I.S.R. nos dice en su primer párrafo "Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentajes máximos autorizados por esta ley al monto original de la inversión".

Siendo estos porcentajes máximos los que marca el artículo 44 y 45 de esta misma ley.

Considerando que el valor de los bienes se actualizan debido a la inflación, también se actualizan las deducciones por depreciación, siendo el mismo artículo 41 de la ley del I.S.R. el que hace mención sobre esta actualización:

"Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada en los términos de los párrafos primero y sexto de este artículo, multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en el que haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectuó la deducción.

Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el período en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho período en el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del período."

Como se menciona en la definición del arrendamiento financiero, el arrendatario tiene que optar por tres opciones terminales al concluir su plazo inicial forzoso.

El arrendatario tiene que ajustarse conforme lo marcado en el artículo 50 de la Ley de I.S.R. como sigue:

"Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de la inversiones relacionadas con dichos contratos, se observara 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 el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para 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.

#### FUENTES DE FINANCIAMIENTO EXTERNAS

Las principales fuentes de financiamiento en este ramo son:

##### A) EL CREDITO

El crédito es la fuente más utilizada por las empresas dentro de éste es el bancario el más usado a su vez y de acuerdo al giro que se le vaya a dar puede ser por:

TIPO	CARACTERISTICA PRINCIPAL
Descuento por documentos	Inciden en su línea de crédito
Préstamos Prendarios	Se garantizan con una prenda
Préstamos de Habilitación - y Avío (Agricultura)	Adquisición de activos circulan tes
Préstamo Hipotecario	Se garantiza por bienes inmuebles
Préstamo Refaccionario	Inversión de Activos Fijos

##### PRESTAMO REFACCIONARIO

De la anterior clasificación del Crédito bancario el que nos interesa para efectos de la adquisición de activos fijos es el préstamo refaccionario el cual consiste en prestar cierta cantidad al acreditado quien la podrá utilizar según se establezca en el contrato para invertir en la compra de activo fijo o para amortizar adeudos del acreditado. Estarán garantizados con firmas, reconstrucciones, edificios instrumentos de labranza y con los frutos o productos de la empresa a cuyo fomento haya sido el préstamo. Si la operación

es efectuada por bancos de depósito no podrán concederse tales préstamos a plazo mayor de 10 años no así las sociedades financieras que pueden hacerlos a plazo mayor.

#### B) AUMENTOS DE CAPITAL

Emisión y Suscripción de Obligaciones. Esta fuente de financiamiento se puede usar para incrementar el capital de trabajo adicional con carácter permanente o regular así como financiar inversiones permanentes adicionales requeridas para la expansión o desarrollo de las empresas.

Las obligaciones pueden ser nominativas al portador y nominativas con cupones al portador y han de ser por valor de \$ 100.00 ó de sus múltiplos. En caso de obligaciones con garantías especiales éstas se deben manifestar en el título.

Las obligaciones pueden convertirse en ocasiones debiendo para ello señalar en la emisión la fecha en que tengan que ejercitar el derecho de conversión. Las obligaciones no podrán ser colocadas abajo de la par y durante la vigencia de la emisión; la sociedad no podrá tomar ningún acuerdo que perjudique los derechos de las obligaciones para su conversión.

#### EMISION Y SUSCRIPCION DE ACCIONES

Por medio de la emisión se pueden obtener recursos externos adicionales para incrementar los activos de la empresa o bien pueden servir para cambiar la estructura financiera actual de la empresa convirtiendo pasivo a capital; en nuestro medio es bastante usual debido al endeudamiento excesivo y a una equivocada utilización del crédito en la empresa por haberse financiado inversiones a largo plazo con créditos a corto o mediano plazo.

Pero de una u otra manera la emisión de acciones se debe manejar conservando un adecuado balance entre las diferentes fuentes de recursos, liquidez, capacidad de pago, rentabilidad, productividad, capacidad generadora de utilidades etc. para mantener una sana estructura financiera tomando en cuenta futuras necesidades económicas de la empresa a corto mediano y largo plazo.

#### SE EMITEN ACCIONES ORDINARIAS Y PREFERENTES

##### a). ACCIONES PREFERENTES

El accionista tiene derecho a recibir un dividendo acumulativo o no acumulado convertible en acciones ordinarias. El accionista tiene derechos privilegiados en la obtención de un rendimiento constante y garantizado.

##### b). ACCIONES ORDINARIAS

Se colocan con una prima para dejarlas en las mismas condiciones de las acciones ordinarias actuales siendo necesario se estudio muy detalladamente el precio en que deben colocarse tomando en cuenta el mercado y las perspectivas de la empresa.

## **R E S U M E N**

### **FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SE PUEDE CONSIDERAR COMO UNA FUENTE A LARGO Y MEDIANO PLAZO QUE PERMITE A LAS ENTIDADES ECONOMICAS ADQUIRIR ACTIVOS SIN NECESIDAD DE RECURRIR A LOS BANCOS.

### **REGISTRO CONTABLE**

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SE CONSIDERA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO COMO UN COMPRA A PLAZOS, REGISTRANDO EL BIEN EN EL BALANCE GENERAL COMO UN ACTIVO FIJO DONDE EL MONTO REPRESENTARA EL TOTAL DE LAS RENTAS A PAGAR, EL PASIVO SE PRESENTARA NORMALMENTE SEPARANDO LA PORCION DEL CIRCULANTE A LARGO PLAZO, PONIENDO TAMBIEN UNA NOTA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA INFORMAR SOBRE LAS CLAUSULAS IMPORTANTES.

### **REGISTRO FISCAL**

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ESTA CONSIDERADO COMO UNA ENAJENACION DE BIENES EL CUAL A SU VEZ ES UN CONTRATO QUE OTORGA EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES TANGIBLES PERMITIENDO A QUIEN RECIBE EL BIEN:

- 1.- TRANSFERIR LA PROPIEDAD DEL BIEN MEDIANTE EL PAGO DE UNA CANTIDAD DETERMINADA (MENOR A LA DEL VALOR DEL MERCADO AL MOMENTO DE EJERCER LA OPCION).
- 2.- PRORROGAR EL CONTRATO.
- 3.- OBTENER PARTE DEL PRECIO POR LA ENAJENACION DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO
- 4.- QUE LA CONTRAPRESTACION SEA EQUIVALENTE O SUPERIOR AL VALOR DEL BIEN AL MOMENTO DE OTORGAR SU USO O GOCE.

5.- SE ESTABLECE UNA TASA DE INTERES PARA DETERMINAR LOS PAGOS.

#### FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNAS

##### UTILIDADES RETENIDAS

EN PRIMER LUGAR SE ENCUENTRAN LAS UTILIDADES GENERADAS Y NO DISTRIBUIDAS SINO INVERTIDAS, ESTA FUENTE TIENE SU ORIGEN EN LA RETENCION DE UTILIDADES SIENDO EL RECURSO DE FONDOS MAS IMPORTANTES PARA LA EXPANSION DE LAS EMPRESAS.

##### DEPRECIACION

LA BASE DE NUESTRA DEPRECIACION, SERA EL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION DEDUCIENDOLA EN ANUALIDADES IGUALES SEGUN LO MARCA EL ARTICULO 49 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

SI EL CONTRATO CONCLUYE ANTES DEL PLAZO PACTADO SE DEBE CONSIDERAR COMO PARTIDA DEDUCIBLE EN EL EJERCICIO, DE LA DIFERENCIA ENTRE PAGOS EFECTUADOS Y LAS CANTIDADES DEDUCIDAS.

##### DESINVERSION

EL DAR DE BAJA UN ACTIVO NO CIRCULANTE O LA DECISION DE DISMINUIR PERMANENTEMENTE LOS INVENTARIOS.

#### FUENTES DE FINANCIAMIENTO EXTERNAS

##### PRESTAMO REFACCIONARIO

NOS INTERESA PARA LA ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS EL CUAL CONSISTE EN PRESTAR CIERTA CANTIDAD AL ACREDITADO QUIEN LO PODRA UTILIZAR SEGUN SE ESTABLEZCA EN EL CONTRATO.

AUMENTOS DE CAPITAL

MEDIANTE LA EMISION Y SUSCRIPCION DE OBLIGACIONES SE PUEDE INCREMENTAR EL CAPITAL DE TRABAJO.

EMISIONES Y SUSCRIPCION DE ACCIONES

SE PUEDE OBTENER RECURSOS EXTERNOS PARA INCREMENTAR LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA O BIEN SE PUEDE CAMBIAR LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE LA EMPRESA.



### C A P I T U L O    I I I

#### 3.1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO

##### 1) EL ARRENDAMIENTO CONSERVA EL CAPITAL

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

##### 2) FINANCIAMIENTO COMPLETO

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

##### 3) FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO

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

##### 4) MANTIENE LA CAPACIDAD DE CREDITO

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

#### 5) FLEXIBILIDAD

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

- Diferenciamiento y pagos parciales.
- El flujo de rentas puede ser lineal, creciente o decreciente.

#### 6) COSTOS NO FINANCIABLES

Es posible incluir en el arrendamiento costos que no son cubiertos si se usa otra forma de financiamiento, como; fletes, derechos de importación, gastos aduanales, gastos de instalación, etc., así dichos costos se amortizarán durante el periodo del contrato sin distraer recursos inicialmente.

#### 7) FACILITA LA MODERNIZACION DEL EQUIPO

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

#### 8) RELATIVO AL FISCO

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

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

#### 9) CONTROL DE PRESUPUESTOS

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

#### 10) BENEFICIOS DE LA OPCION AL FINALIZAR EL CONTRATO.

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

Por otro lado existe la posibilidad de seguir gozando el bien por rentas mucho menores y que por ser gastos son deducibles fiscalmente, lo que permitiría el uso del bien con la consecuente disminución de costos.

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

**Ventajas que ofrece el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro.**

**Ventajas del Arrendamiento Financiero.**

1.- Facilita adquirir el uso o goce de un bien sin necesidad de erogar fuertes cantidades de dinero, lo que por otra parte redundaría en pago de intereses elevados o de sufrir la

obsolescencia del bien. En este sentido, el arrendatario financiero obtiene dicho uso o goce y mantiene la posibilidad de adquirir, en un futuro, en propiedad el mismo bien con la ventaja de pagar como contraprestación por dicha adquisición un precio ( valor residual ) inferior o igual al del mercado en el momento de optar por la opción terminal.

2.- Se obtienen máximas ventajas y son mínimas las salidas de fondos, porque se usa y explota el bien dado en Arrendamiento Financiero sin necesidad de cubrir su precio integro, de pagar altas tasas de interes o de contar con garantías suficientes para un crédito o para respaldar una compraventa a plazos.

3- Permite al empresario iniciado un desarrollo rápido de su empresa y un crecimiento acelerado, ya que no tiene que distraer capital para la adquisición de bienes de equipo, sino escalonar sus cargas financieras por el empleo de la maquinaria.

4.- Facilita la renovación total o parcial de bienes de equipo, sobre todo para aquellos de rápida obsolescencia, bienes en los cuales la tecnología avanza a pasos agigantados.

5.- Permite al arrendatario financiero destinar fondos a otros fines diversos como serían publicidad, propaganda, asesorías etc.

6.- Afronta la obsolescencia de los bienes. El arrendatario financiero adquiere el uso o goce de bienes no obsoletos y tiene la posibilidad de cambiar los asignados en Arrendamiento Financiero por otros de la misma naturaleza aunque más avanzados; ello, desde luego le permite mantenerse en el

mercado y no ser desplazados por los grandes empresarios que tengan recursos para el reemplazo por obsolescencia.

7.- Permite la obtención inmediata de beneficios debido al uso o explotación de los bienes dados en arrendamiento financiero; podría decirse que el buen uso del bien, permitiría al arrendatario financiero pagar con sus frutos las parcialidades debidas por el contrato.

8.- Concede plazos más largos que en otros tipos de financiamiento, lo que permite distribuir durante dicho período la contraprestación del arrendamiento financiero.

9.- Las garantías exigidas al arrendatario financiero son menores que las exigidas a los acreditados en otros contratos.

10.- Mejora las relaciones entre activos y pasivos en los estados financieros.

11.- Permite a los productores con limitación de crédito por adeudamiento, disponer de nuevos equipos para el desarrollo de sus actividades.

12.- Proporciona la posibilidad de disponer y explotar bienes de capital o inmuebles, con fondos ajenos hasta por el ciento por ciento de su valor, sin desviar fondos a compras que ponen en desequilibrio su situación financiera, ni tener que solicitar aportaciones adicionales de capital o recurrir a la emisión de obligaciones.

### **Ventajas del Arrendamiento Puro.**

Las ventajas que ofrece el arrendamiento puro. como el uso o goce del bien objeto del contrato son en si casi las mismas que ofrece el contrato de arrendamiento financiero; con la diferencia de que en el arrendamiento puro, el arrendatario al cumplir con el plazo del contrato no tiene acceso a las opciones terminales como el arrendamiento financiero como la opción de compra que le permite al arrendador ser el propietario integro del bien.(6)

### 3.2. DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 1) MAYOR COSTO

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

#### 2) OBLIGACION POR TIEMPO DETERMINADO

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

#### 3) NO CANCELABLE

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

#### 4) NO SE DA SOLVENCIA FINANCIERA

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

#### 5) LIMITATIVO

En algunos tipos de bienes la arrendadora pone condiciones en cuanto tiempo y uso de trabajo en que se pueda utilizar el bien.

6) CUANDO ES MAQUINARIA(EN EL CASO DEL ARRENDADOR)

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

7.- LA RECUPERACION DEL COSTO

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

8) RIESGOS POR DEFECTOS TECNICOS QUE PUEDAN APARECER EN LAS UNIDADES

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

9) RIESGOS POR VARIACION CAMBIARIA

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

10) LA INFLACION AUMENTA EL COSTO DE REEMPLAZO

Al subir el precio del equipo, el costo del reemplazo aumenta también, por lo cual la compañía tiene menos recursos para adquirir el equipo.(7)



R E S U M E N

VENTAJAS

1. CONSERVA EL CAPITAL DE TRABAJO
2. FINANCIAMIENTO COMPLETO (100 %)
3. FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO
4. MANTIENE LA CAPACIDAD DE CREDITO
5. FLEXIBILIDAD (SE ADECUA A LAS NECESIDADES DE LA EMPRESA)
6. COSTOS NO FINANCIABLES (FLETES, GASTOS DE INSTALACION, GASTOS ADUANALES, ETC.)
7. FACILITA LA MODERNIZACION DEL EQUIPO
8. RELATIVO AL FISCO (SE DEDUCEN LOS PAGOS ANUALES Y LA DEPRECIACION)
9. CONTROL DE PRESUPUESTOS ( SE PRESUPUESTAN LOS GASTOS FIJOS MENSUALES)
10. BENEFICIOS DE LA OPCION AL FINALIZAR EL CONTRATO (ES COMPRAR EL BIEN ARRENDADO, SEGUIR GOZANDO EL BIEN POR RENTAS MUCHO MENORES O VENDER EL BIEN ARRENDADO A UN TERCERO Y OBTENER UNA UTILIDAD)

DESVENTAJAS

1. MAYOR COSTO
2. OBLIGACION POR TIEMPO DETERMINADO
3. OBSOLESCENCIA
4. LA INFLACION AUMENTA EL COSTO DE REEMPLAZO
5. BAJAS UTILIDADES (ES INADECUADO UTILIZARLO CUANDO LA EMPRESA TIENE PERDIDA O BAJAS UTILIDADES)
6. NO SE DA SOLVENCIA FINANCIERA (CIERTOS ACTIVOS ARRENDADOS NO APARECEN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS)
7. LIMITATIVO (SE CONDICIONA EL USO A LA UTILIZACION DEL BIEN)
8. CUANDO ES MAQUINARIA EN EL CASO DEL ARRENDADOR SE PUEDE VOLVER OBSOLETA Y NO VENDIBLE
9. LA RECUPERACION DEL COSTO
10. RIESGOS PARA DEFECTOS TECNICOS QUE PUEDEN APARECER EN LAS UTILIDADES
11. RIESGO POR VARIACION CAMBIARIA (EN EL CASO DE CONTRATOS EN MONEDA EXTRANJERA)

## CAPITULO IV

### CASO PRACTICO

EJEMPLO: La Empresa "X, S.A." fué fundada en el año de 1980, su giro es de servicios notariales, en un principio el dueño se asocio con otra Empresa de su mismo ramo.

Y a lo largo de 5 años aumentó considerablemente su carga de trabajo, debido a que la imformación que se manejaba en documentos y textos era mucha.

Por lo cual se decidió trabajar con un sistema computarizado de procesador de palabras y almacenamiento de datos, adquiriéndose en esa época un sistema phanter de IBM, con capacidad de 8 terminales phanter y 2 impresoras de velocidad 5224, aumentando en esta época la planta de personal de 40 a 65 personas entre ellas personas especializadas para el manejo y mantenimiento de dicho equipo manifestandose así un aumento en la productividad de dichas empresas.

Sin embargo por el aumento de capacidad productiva y de personal este equipo a los 2 años volvió a ser insuficiente para la cantidad de trabajo requerida por lo cual fué aumentada la capacidad de memoria de este equipo produciendose practicamente 2 equipos con las mismas características.

Dichas Empresas siguiendo con su tendencia de crecimiento llegaron hasta julio de 1990 con 110 empleados.

Es en fecha cuando por razones convenientes a cada una de las partes se decide la separación de las empresas siendo "X, S.A." la que tiene que salir de las instalaciones en que se ubicaba; repartiendose el número de empleados por igual y recibiendo una indemnización del 50% por el avalúo del equipo.

antes mencionado, pero sin dejar de tener un aceptable número de asuntos como fuente de trabajo, decidiéndose así la adquisición de un nuevo equipo de computo con los avances tecnológicos hasta la fecha por lo que se opta por adquirir el equipo que a continuación se detalla:

La empresa "X, S.A. de C.V.", para lograr sus objetivos tiene la necesidad de ampliar y aguilizar sus servicios, por lo tanto después de un estudio sobre las necesidades y características de trabajo ha llegado a la conclusión de que el equipo requerido para su crecimiento es el siguiente:

Equipo IBM sistema /36 AS/ENTRY 5363 con las siguientes especificaciones:

CONFIGURACIONES BASICAS:

TIPO	MODELO	DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO UNIT. M.N.
5363	422	Procesador con IBM de memoria principal, 314 MB en disco, unidad de diskette de 5.25 de 16 estaciones de trabajo	1	11'860,680
5363	2550	Expasión de estaciones de trabajo	1	1'300,000

5363	2605	Unidad de cinta de respaldo	1	1'040,000
5363	2601	Expansión de procesador (se requiere para unidad de cinta y/o comunicaciones)	1	1'040,000
5363	2585	Expansión a 2 MB de memoria	1	1'005,160

SOFTWARE BASICO

<u>MODELO</u>	<u>TIPO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>PRECIO M.N.</u>
5727	556-4146	System support program	1	3'139,303
5727	UT6-4784	Utilities	1	757,219
5727	RG6-4783	RPG-II	1	1'009,626
				-----
				4'906,148

SOFTWARE OPCIONAL

<u>MODELO</u>	<u>TIPO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>PRECIO M.N.</u>
5727	QU6-4784	Query	1	1'198,930
5727	SS6-4974	Soporte a cinta	1	673,871
				-----
				1'872,801

EQUIPO PERIFERICO

<u>TIPO</u>	<u>MODELO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>PRECIO</u>	<u>CARGOS</u>
				<u>U.S.</u>	<u>UNICOS</u>
				<u>UNIT.</u>	<u>M.N.</u>
3476	EGS	Estación de despliegue monocromática verde	9		907,920
3477	FAS	Estación de despliegue con interfase impresora monocromática ambar	6		965,120

Garantía del procesador: 1 año

Garantía de estaciones de despliegue: 3 años.

IMPRESORAS

<u>MODELO</u>	<u>DESCRIPCION</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>PRECIO U.S.</u>
IBM-3812	Impresora lasser (20 pag. por min)	1	6'240,000
IBM-H019	Impresora lasser (5. pag. por min)	2	1'605,760
ATI-MT-340	Impresora 15"	2	1'596,400

Los gastos inherentes a la transportación, impuestos aduanales, seguros de transporte, etc., del sistema se engloban en un solo cargo, que aparece en los contratos y facturas bajo el concepto de "CARGO UNICO":

El total de la inversión necesaria para la adquisición del equipo anterior es el siguiente: \$49'631,140.00 -----  
----- La empresa "X, S.A. de C.V." se encuentra en la disyuntiva de la forma en adquirir dicho equipo ya que como anteriormente se menciona, la cantidad que costaría adquirirlo al contado se comparara contra un crédito bancario y un arrendamiento financiero (a 24 meses ambos).

TABLAS DE AMORTIZACION (ARRENDAMIENTO)  
TIPO DE TASA CETES TASA ANUAL 32.84

VALOR EQUIPO 449,631,109 FINANCIAMIENTO 449,631,109 TASA MENSUAL 2.73667

FECHA	SALDO CAPITAL	AMORTIZACION	INTERES PERIODO	RENTA
Nov-90	49631109.00	1489845.33	1358239.67	2848085.00
Dec-90	48141263.67	1530617.48	1317467.52	2848085.00
Jan-91	46610646.19	1572505.43	1275579.57	2848085.00
Feb-91	45038149.76	1615539.71	1232545.29	2848085.00
Mar-91	43422601.05	1659751.70	1188333.30	2848085.00
Apr-91	41762849.35	1705173.63	1142911.37	2848085.00
May-91	40057675.71	1751838.61	1096246.39	2848085.00
Jun-91	38305637.11	1799780.65	1048304.35	2848085.00
Jul-91	36506056.46	1849034.70	999050.30	2848085.00
Aug-91	34657021.76	1899636.68	948448.32	2848085.00
Sep-91	32757385.07	1951623.47	896461.53	2848085.00
Oct-91	30805761.60	2005032.96	843052.04	2848085.00
Nov-91	28800728.64	2059904.10	788180.90	2848085.00
Dec-91	26740824.54	2116276.88	731898.12	2848085.00
Jan-92	24624547.66	2174192.39	673892.61	2848085.00
Feb-92	22450355.27	2233692.86	614392.14	2848085.00
Mar-92	20216662.41	2294821.66	553263.34	2848085.00
Apr-92	17921840.74	2357623.36	490461.64	2848085.00
May-92	15564217.38	2422143.73	425941.27	2848085.00
Jun-92	13142073.65	2488429.81	359555.19	2848085.00
Jul-92	10653643.84	2556529.93	291555.07	2848085.00
Aug-92	8097113.91	2626493.71	221591.29	2848085.00
Sep-92	5470620.20	2698372.18	149712.82	2848085.00
Oct-92	2772248.02	2772217.72	75867.28	2848085.00
		49631078.70	18722961.30	68354040.00



TABLAS DE AMORTIZACION (BANCARIO)  
 TIPO DE TASA : CETES TASA ANUAL 39.11

VALOR EQUIPO FINANCIAMIENTO TASA MENSUAL 3.2591  
 \$49,631,109 \$49,631,109

FECHA	SALDO CAPITAL	AMORTIZACION	INTERES PERIÓDICO	RENTA
Nov-90	49631109.00	1395459.53	1617527.47	3012987.00
Dec-90	48235649.47	1440938.95	1572048.05	3012987.00
Jan-91	46794710.53	1467900.59	1525086.41	3012987.00
Feb-91	45306809.94	1536392.76	1476594.24	3012987.00
Mar-91	43779417.18	1586465.33	1426521.67	3012987.00
Apr-91	42183951.85	1638169.83	1374817.17	3012987.00
May-91	40545762.02	1691559.42	1321427.58	3012987.00
Jun-91	38854222.60	1746699.03	1266297.97	3012987.00
Jul-91	37107533.57	1803615.37	1209371.63	3012987.00
Aug-91	35303916.20	1862397.00	1150590.00	3012987.00
Sep-91	33441521.19	1923094.38	1089892.62	3012987.00
Oct-91	31518426.81	1985769.95	1027217.05	3012987.00
Nov-91	29532656.86	2050488.18	962498.82	3012987.00
Dec-91	27482168.68	2117315.64	895671.36	3012987.00
Jan-92	25364853.04	2186321.07	826665.93	3012987.00
Feb-92	23178531.96	2257575.46	755411.54	3012987.00
Mar-92	20920956.50	2331152.11	681834.89	3012987.00
Apr-92	18588804.39	2407126.69	605866.31	3012987.00
May-92	16182677.71	2485577.35	527409.65	3012987.00
Jun-92	13697100.36	256584.69	446402.20	3012987.00
Jul-92	11130515.56	2650232.37	362754.63	3012987.00
Aug-92	8480283.19	2736606.09	276380.91	3012987.00
Sep-92	5743677.10	2825794.62	187192.18	3012987.00
Oct-92	2917882.28	2917890.30	95096.70	3012987.00
		49631117.02	22680570.98	72311688.00

TABLAS DE AMORTIZACION (PROVEEDOR)

TIPO DE TASA ICETES

TASA ANUAL 39.00

VALOR EQUIPO

FINANCIAMIENTO

TASA MENSUAL 3.2500

\$49,631,109

\$49,631,109

FECHA	SALDO CAPITAL	AMORTIZACION	INTERES PERIODO	RENTA
Nov-90	49631109.00	1397060.96	1613611.64	3010072.00
Dec-90	48234048.04	1442465.44	1567606.56	3010072.00
Jan-91	46791582.60	1489345.57	1520726.43	3010072.00
Feb-91	45302237.04	1537749.30	1472322.79	3010072.00
Mar-91	43764467.74	1587726.15	1422345.85	3010072.00
Apr-91	42176761.59	1639327.25	1370744.75	3010072.00
May-91	40537434.35	1692605.36	1317466.62	3010072.00
Jun-91	38844828.96	1747615.06	1262456.94	3010072.00
Jul-91	37097213.90	1804412.55	1205659.45	3010072.00
Aug-91	35292801.36	1863055.96	1147016.04	3010072.00
Sep-91	33429745.40	1923605.27	1086466.73	3010072.00
Oct-91	31506149.12	1986122.45	1023949.55	3010072.00
Nov-91	29520017.68	2050671.43	959400.57	3010072.00
Dec-91	27469346.25	2117318.25	892753.75	3010072.00
Jan-92	25352028.01	2186131.09	823440.91	3010072.00
Feb-92	23165896.92	2257180.35	752891.65	3010072.00
Mar-92	20908716.57	2330536.71	679533.29	3010072.00
Apr-92	18578177.85	2406281.22	603790.78	3010072.00
May-92	16171896.64	2484485.36	525586.64	3010072.00
Jun-92	13687411.28	2565231.13	444840.87	3010072.00
Jul-92	11122180.14	2648601.15	361470.85	3010072.00
Aug-92	8473579.00	2734680.68	275391.32	3010072.00
Sep-92	5738899.31	2823557.80	185514.10	3010072.00
Oct-92	2915340.51	2915323.43	94748.57	3010072.00
		49631091.92	22610636.08	72241728.00

E M P R E S A " X " S . A .

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

INGRESOS NETOS	\$780,000,000
COSTO DE VENTAS	130,000,000
	-----
UTILIDAD BRUTA	\$650,000,000

GASTOS DE OPERACION

GASTOS DE ADMINISTRACION

SUELDOS	\$180,000,000
HONORARIOS	20,000,000
1% SOBRE NOMINAS	1,800,000
2% S/REMUNERACIONES	3,600,000
5% INFONAVIT	9,000,000
GUARDERIAS	1,500,000
SEGURO SOCIAL	40,000,000
10% S/HONORARIOS	2,000,000
TELEFONO	24,000,000
LUZ	19,000,000
GTOS. REPRESENTACION	8,000,000
GTOS DE MANTENIMIENTO	4,000,000
DEPRECIACION	17,100,000
	-----
	\$330,000,000

GASTOS DE VENTA

SUELDOS	\$100,000,000
HONORARIOS	20,000,000
1% SOBRE NOMINAS	1,000,000
2% S/REMUNERACIONES	2,000,000
5% INFONAVIT	5,000,000
GUARDERIAS	1,000,000
SEGURO SOCIAL	20,000,000
10% S/HONORARIOS	2,000,000
TELEFONO	29,100,000
LUZ	18,000,000
GTOS. REPRESENTACION	7,000,000
GTOS DE MANTENIMIENTO	5,000,000
DEPRECIACION	9,900,000
	-----
	\$220,000,000

UTILIDAD DE OPERACION	\$550,000,000
	-----

UTILIDAD NETA	\$100,000,000
	=====

EMPRESA "X" S. A.

BALANCE GENERAL DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 19

ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO	
CAJA	\$1,000,000	PROVEEDORES	\$20,000,000
BANCOS	\$54,700,000	ACREEDORES	\$70,000,000
CLIENTES	\$80,300,000	INPTOS. POR PAGAR	\$441,900,000
DEUDORES DIVERSOS	\$20,400,000	AVTIC. DE CLIENTES	\$20,000,000
FUNC. Y EMPLEADOS	\$10,500,000		
INVERSIONES Y VAL.	\$400,000,000		
INVENTARIOS	\$40,000,000		
	\$608,900,000		\$551,900,000
FIJO		CAPITAL	
TERRENO	\$100,000,000	CAPITAL SOCIAL	\$300,000,000
EDIFICIO	\$373,000,000	UTILIDAD EJERCICIO ANT	\$230,000,000
MOBILIARIO Y EQ.	\$80,000,000	UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$100,000,000
EQUIPO DE COMPUTO	\$50,000,000	RESERVA LEGAL	\$60,000,000
EQUIPO DE TRANSPORTR	\$30,000,000		
	\$633,000,000		\$690,000,000
SUMA ACTIVO	\$1,241,900,000	SUMA PASIVO Y CAPITAL	\$1,241,900,000
	*****		*****

OBTENCIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

VIDA PROBABLE DEL BIEN	4 AÑOS
TASA ANUAL DE DEPRECIACION	25.00%
I.S.R.	35.00%

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

	ANO 1	ANO 2
INGRESOS	780,000,000.00	780,000,000.00
menos:		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
GTOS. FINAN.	13,346,639.65	5,376,321.67
	<u>25,754,424.65</u>	<u>17,784,106.67</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	754,245,575.35	762,215,893.33
MENOS:		
I.S.R.	<u>263,985,951.37</u>	<u>266,775,562.67</u>
UTILIDAD NETA	<u>490,259,623.98</u>	<u>495,440,330.66</u>
MAS :		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
FLUJO DE EFECTIVO NETO	<u>502,667,408.98</u>	<u>507,848,115.66</u>

## OBTENCION DE FLUJOS DE EFECTIVO

VIDA PROBABLE DEL BIEN	4 AÑOS
TASA ANUAL DE DEPRECIACION	25.00%
I.S.R.	35.00%

## CREDITO BANCARIO

	AÑO 1	AÑO 2
INGRESOS	780,000,000.00	780,000,000.00
menos:		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
GTOS. FINAN.	16,057,391.86	6,623,179.13
	<u>28,465,176.86</u>	<u>19,030,964.13</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	751,534,823.14	760,969,035.87
MENOS:		
I.S.R.	263,037,188.10	266,339,162.55
UTILIDAD NETA	<u>488,497,635.04</u>	<u>494,629,873.32</u>
MAS :		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
FLUJO DE EFECTIVO NETO	<u>500,905,420.04</u>	<u>507,037,658.32</u>

OBTENCION DE FLUJOS DE EFECTIVO

VIDA PROBABLE DEL BIEN	4 ANOS
TASA ANUAL DE DEPRECIACION	25.00%
I.S.R.	35.00%

CREDITO CON PROVEEDORES

	ANO 1	ANO 2
INGRESOS	780,000,000.00	780,000,000.00
menos:		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
GTOS. FINAN.	16,397,777.77	8,079,816.59
	<u>28,805,562.77</u>	<u>20,487,601.59</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	751,194,437.23	759,512,398.41
MENOS:		
I.S.R.	262,918,053.03	265,829,339.44
	<u>488,276,384.20</u>	<u>493,683,058.97</u>
MAS :		
DEPRECIACION	12,407,785.00	12,407,785.00
FLUJO DE EFECTIVO NETO	<u>500,684,169.20</u>	<u>506,090,843.97</u>

## CONCLUSIONES



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

El Arrendamiento Financiero es un medio de financiamiento que nos permite adquirir activos a mediano plazo sin que haya necesidad de desembolsar fuertes cantidades de dinero que provoquen un desequilibrio económico en la organización.

El Arrendamiento Financiero apoya todo tipo de crecimiento, tanto en la Industria de la Transformación como la de servicios y comercio; utilizando su modalidad de COMPRA-VENTA.

El Arrendamiento Financiero nos ofrece, comparado con el crédito bancario, un financiamiento al 100 %.

Consideramos que el Arrendamiento Financiero es una buena oportunidad de financiamiento para la mediana empresa ya que le permite obtener recursos líquidos que le ayuden a su crecimiento.

Un factor importante dentro del Arrendamiento Financiero, es el aspecto fiscal que nos permite diferir los impuestos significando una baja en la carga fiscal.

El arrendatario tiene derecho a registrar en sus activos fijos el activo arrendado, gozando así de la deducción de la depreciación.

Del caso práctico podemos concluir que con los datos que se tenían y los análisis que se hicieron, se demuestra como el arrendamiento financiero es, la mejor opción para que en esa etapa se invirtiera con este instrumento.

## A N E X O

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA COMERMEX, S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA "LA ARRENDADORA", REPERESNTADA POR EL LIC. IGNACIO AYALA LEGORRETA Y POR LA OTRA LA EMPRESA "X, S.A. DE C.V." ----- A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

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

I.- DECLARA "LA ARRENDADORA", QUE ES UNA ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO LEGALMENTE CONSTITUIDA Y CONCESIONADA PARA CELEBRAR, CON EL CARACTER DE ARRENDADORA FINANCIERA, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

II.- DECLARA "LA ARRENDATARIA", QUE ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL LEGALMENTE CONSTITUIDA.

LOS ANTECEDENTES DE LAS SOCIEDADES CONTRATANTES, CONSTAN EN LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS, QUE SE PRECISAN EN EL CAPITULO DE PERSONALIDADES DE ESTE CONTRATO.

III.- DECLARAN LAS PARTES QUE DESEAN CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SOBRE LOS BIENES QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA "EL EQUIPO" Y AL QUE MAS ADELANTE SE HACE MENCION, SIN PREJUICIO DE QUE MEDIANTE CONVENIOS POSTERIORES QUE CELEBREN LAS PARTES, SE INCORPOREN OTROS BIENES COMO MATERIA DE ESTE MISMO CONTRATO, DE ACUERDO CON LAS SIGUINETES:

C L A U S U L A S

PRIMERA. - "LA ARRENDADORA DA EN ARRENDAMIENTO A "LA ARRENDATARIA" Y ESTA ULTIMA LO RECIBE CON TAL CARACTER, "EL EQUIPO" CUYO VALOR TOTAL ES -----  
-----

Y QUE ESTA DESCRITO EN LA (S) FACTURA (S) QUE SE DETALLAN A CONTINUACION Y CUYA (S) COPIA (S) SE AGREGA (N) A ESTE CONTRATO COMO ANEXO "A":

No. DE FACTURA	NOMBRE DEL PROVEEDOR
-----	-----
1835	OMEGA COMPUTACION Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.
25126	RADIOMOVIL DIPSA, S.A. DE C.V.
24192	RADIOMOVIL DIPSA, S.A. DE C.V.
24191	RADIOMOVIL DIPSA, S.A. DE C.V.
3659	FRAME DIGITAL, S.A DE C.V.
3351	INDUSTRIA DE TELECOMUNICACIONES, SA DE CV

ES TAMBIEN OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMINETO FINANCIERO CUALQUIER MECANISMO, REFACCION O PIEZA QUE SE UTILICE ACCESORIAMENTE CON EL EQUIPO ARRENDADO, O QUE POSTERIORMENTE SE LE INSTALE O AGREGUE.

QUEDA PACTADO QUE MEDIANTE CONVENIOS POSTERIORES QUE CELEBREN LAS PARTES Y QUE SE ANEXARAN EN SU ORDEN Y NUMERADOS PROGRESIVAMENTE A ESTE CONTRATO PARA QUE FORMEN PARTE DEL MISMO, PODRAN INCORPORARSE COMO MATERIA DEL ARRENDAMIENTO AQUI

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

ESTABLECIDO, OTROS BIENES, CUYOS VALORES, UBICACION, DESCRIPCION, PLAZOS DEL ARRENDAMIENTO QUE A ELLOS SE REFIERA, AMORTIZACIONES, INTERES Y DEMAS CARACTERISTICAS QUEDARAN CONSIGNADOS EN DICHS CONVENIOS ADICIONALES Y A LOS QUE LES SERAN APLICABLES TODAS Y CADA UNA DE LAS ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO; QUE NO SE OPONGAN A LAS REGLAS PARTICULARES QUE SE PREVEAN ESPECIFICAS Y RESPECTIVAMENTE PARA CADA CASO, EN DICHS CONVENIO.

"LA ARRENDATARIA", RECIBE "EL EQUIPO" BAJO SU RIESGO Y BAJO SU ENTERA SATISFACCION, MOTIVO POR EL CUAL LIBERA A "LA ARRENDADORA" DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD AL RESPECTO.

SEGUNDA.- EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO SERA POR LO QUE AL EQUIPO SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA SE REFIERE DE 24 MESES FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, A PARTIR DE SU SUSCRIPCION Y SUS EFECTOS NO TERMINARAN SINO CUANDO ESTEN TOTALMENTE CONCLUIDAS LAS OBLIGACIONES QUE AMBAS PARTES ASUMEN EN ESTE INSTRUMENTO.

TERCERO.- "LA ARRENDATARIA" PAGARA A "LA ARRENDADORA" O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA EN EL DOMICILIO DE ESTA O EN EL LUGAR QUE AL EFECTO DESIGNA, POR CONCEPTO DE RENTA DEL "EQUIPO" A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRIMERA, LA CANTIDAD TOTAL DE -----

-----  
EN 24 PAGOS MENSUALES CONSECUTIVOS POR LA SUMA DE -----

-----  
CADA UNO, DEBIENDO PAGARSE EL PRIMERO EL DIA 10 DE NOVIEMBRE DE 1990.

TODOS LOS PAGOS DEBERAN EFECTUARSE INAPLAZABLEMENTE ANTES DE LAS 12:00 HORAS DEL DIA DE SU VENCIMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

LAS SUMAS ANTES EXPRESADAS SON SIN PREJUICIO DE LOS AJUSTES A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA SEXTA.

LOS PERIODOS SE ESTABLECEN COMO PLAZO PARA EL PAGO DE LA RENTA TOTAL, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2464 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CUARTA.- SI EL PAGO DE ALGUNA DE LAS RENTAS LLEGA A COINCIDIR CON UN DIA INHABIL PARA "LA ARRENDADORA", SU LIQUIDACION DEBERA EXHIBIRSE EL DIA HABIL INMEDIATO POSTERIOS AL DE SU VENCIMIENTO, CAUSANDOSE DE LO CONTRARIO, INTERESES HASTA LA FECHA DE SU PAGO, A RAZON DEL PORCENTAJE QUE SE FIJA EN LA CLAUSULA SEPTIMA QUE ADELANTE SE MENCIONA.

QUINTA.- "LA ARRENDATARIA" SUSCRIBE A FAVOR DE "LA ARRENDADORA" PAGARES PARA DOCUMENTAR LOS PAGOS A QUE SE HA OBLIGADO POR EL IMPORTE DE LA RENTA CONVENIDA, CUYA SUSCRIPCION Y ENTREGA NO IMPLICA EL PAGO DE LA RENTA, NI CONSTITUYE RECIBO DE LA MISMA, SIENDO SU CAUSA JURIDICA EL PROPIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

LOS MENCIONADOS TITULOS DE CREDITO, REPRESENTAN EL TOTAL DE LAS RENTAS MENSUALES E INCLUYEN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO CORRESPONDIENTE DE ACUERDO AL ARTICULO 12 DE LAS LEY RESPECTIVA, EN EL ENTENDIDO DE QUE CUALQUIER MODIFICACION A LA MISMA SERA REPERCUTIDA A "LA ARRENDATARIA"

"LA ARRENDADORA" PODRA NEGOCIAR DICHOS TITULOS Y LOS DERECHOS DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, EN LA FORMA QUE ESTIME CONVENIENTE

SEXTA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE LA TASA DE INTERESES INICIAL DETERMINANTE DE LAS RENTAS CONVENIDAS, ES DEL 32.84% ANUAL VARIABLE, Y SE AJUSTARA MEDIANTE LA APLICACION DE LA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

TASA QUE RESULTE MAYOR DE LOS PROCEDIMIENTOS QUE A CONTINUACION SE PRECISAN.

A) MEDIANTE LA ADICION DEL 10.05 POR CIENTO ----- SOBRE LA TASA BASE CETES (MARGEN FINANCIER), A LA PROPIA TASA BASE CETES QUE ES LA TASA DE RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS DE LA TESORERIA DE LA FEDERACION, A PLAZO DE 28 DIAS OFRECIDA POR EL GOBIERNO FEDERAL LA SEGUNDA SEMANA DE CADA MES, COMPUTADO A PARTIR DE LA FECHA DE EMISION O EL MECANISMO QUE POR DISPOSICION LEGAL O REGLAMENTARIA LO LLEGUE A SUSTITUIR Y QUE A ESTA FECHA ES DE 29.84%

LA ADICION DEL 10.05 POR CIENTO ----- SOBRE LA TASA BASE CETES ANTES MENCIONADA (MARGEN FINANCIERO), SERA VARIABLE Y SE AJUSTARA EL PRIMER DIA DE CADA MES, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESNETE CONTRATO, SIENDO EL MINIMO DE ESTE MARGEN FINANCIERO DE 3 PUNTOS PORCENTUALES.

B) MEDIANTE LA ADICION DE -----(MARGEN FINANCIERO ), A LA PROPIA TASA BASE C.P.P., QUE ES EL COSTO PORCENTUAL PROMEDIO DE CAPTACION EN MONEDA NACIONAL PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN FORMA MENSUAL O EL MECANISMO QUE POR DISPOSICION LEGAL O REGLAMENTARIA LO LLEGUE A SUSTITUIR Y QUE A ESTA FECHA ES DE -----

LA ADICION DE ----- SOBRE LA TASA BASE C.P.P. ANTES MENCIONADA (MARGEN FINANCIERO), SERA VARIABLE Y SE AJUSTARA EL PRIMER DIA DE CADA MES, DURNTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIENDO EL MINIMO DE ESTE MARGEN FINANCIERO DE-----PUNTOS PORCENTUALES.

EN RAZON DE LO ANTERIOR, LAS RENTAS DEBERAN MODIFICARSE SIN NECESIDAD DE CONVENIO POSTERIOR CON "LA ARRENDATARIA" LA CUAL DESDE AHORA SE OBLIGA A PAGAR LA TASA DE INTERES MODIFICADA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

QUE RESULTE DEL AJUSTE CORRESPONDIENTE, EN LA FECHA QUE SE LE REQUIERA.

SEPTIMA.-EN CASO DE FALTA DE PAGO OPORTUNO DE "LA ARRENDATARIA CUALESQUIERA DE LAS EXHIBICIONES PACTADAS EN LA CLAUSULA TERCERA DE ESTE CONTRATO, LA CANTIDAD NO PAGADA DEVENGARA DESDE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO HASTA SU TOTAL PAGO, INTERES MORATORIOS A RAZON DE 24 PUNTOS PORCENTUALES QUE ADICIONARAN A LA TASA ORDINARIA QUE RESULTE DEL PROCEDIMIENTO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA SEXTA, SIN PREJUCIO DE LA FACULTAD QUE TIENE "LA ARRENDADORA" PARA RECINDIRLO.

OCTAVA.- AL CONCLUIR EL TERMINO FORZOSO QUE SE MENCIONA EN LA CLAUSULA SEGUNDA, Y SIEMPRE QUE HAYA PAGADO PUNTUALMENTE LA RENTA Y DEMAS PRESTACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, "LA ARRENDATARIA" PODRA ELEGIR LAS SIGUIENTES OPCIONES:

A) QUE SE LE TRANSIFERA LA PROPIEDAD DEL "EQUIPO" MEDIANTE EL PAGO DE LA SUMA DE -----  
-----  
MAS EL IMPUESTO AL ALOR AGREGADO.

B) QUE SE VENDA EL "EQUIPO" A UN TERCERO, PARTICIPANDO EN LA VENTA "LA ARRENDADORA" Y "LA ARRENDATARIA", FIJANDO EL IMPORTE DE LA ENAJENACION DE COMUN ACUERDO.

C) QUE SE PRORROGUE EL CONTRATO POR EL PLAZO DE 12 (DOCE) MESES, POR UN MONTO DEL 1.0% DEL VALOR DE ADQUISICION DEL "EQUIPO" PAGADERO EN 12 MENSUALIDADES, SUCESIVAS, SUeltas A LAS VARIACIONES DE COSTO ESTIPULADAS EN LA CLAUSULA SEXTA DE ESTE CONTRATO.

PARA QUE PROCEDA LA PRORROGA, DEBERAN SUBSISTIR LAS GARANTIAS OTORGADAS EN EL CONTRATO ORIGINAL. CONCLUIDA LA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

PRORROGA Y CUMPLIDAS LAS OBLIGACIONES, SE DARA POR TERMINADO EL CONTRATO.

"LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A INDICAR A "LA ARRENDADORA", MEDIANTE COMUNICACION POR ESCRITO Y CON UN PLAZO DE TREINTA DIAS DE ANTICIPACION AL TERMINO FORZOSO DEL CONTRATO, LA OPCION QUE DESEE EJERCER; SI "LA ARRENDATARIA" SE ABSTIENE DE SEÑALARLO, AMBAS PARTES QUEDAN EN EL ENTENDIDO DE QUE "LA ARRENDATARIA" OPTARA POR LA PRIMERA OPCION.

NOVENA.- A FIN DE QUE "EL EQUIPO" OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SUFRA EXCLUSIVAMENTE EL DETERIORO CAUSADO POR SU FUNCIONAMIENTO EN CONDICIONES NORMALES DE ACUERDO CON SU NATURALEZA Y DESTINO, "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A TOMAR LAS PROVIDENCIAS NECESARIAS Y A EFECTUAR LOS ACTOS QUE PARA ELLO SE REQUIERAN Y, EN ESPECIAL, A LO SIGUIENTE:

- A) A UTILIZARLO PRECISAMENTE CONFORME A SU NATURALEZA Y DESTINO.
- B) A EMPLEAR EN SU MANTENIMIENTO EXCLUSIVAMENTE TRABAJADORES CALIFICADOS, CONTRATADOS Y CONTRATADOS POR SU CUENTA.
- C) A EFECTUAR POR SU CUENTA TODO TIPO DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES, CONSERVANDOLO EN CONDICIONES OPTIMAS DE FUNCIONAMIENTO.
- D) A RESPONDER DURANTE EL PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO, POR LOS DATOS O PERJUICIOS QUE SE PUDIERAN CAUSAR A "LA ARRENDADORA", DE LA FALTA DE MANTENIMIENTO ADECUADO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA, DEBIENDO PROCEDER A LA INMEDIATA REPARACION DE LOS DESPERFECTOS QUE SE CAUSEN EN SU CASO,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

PUESTO----- OBLIGADA "LA ARRENDATARIA" A MANTENER DICHO BIEN SIEMPRE APTO PARA SU USO.

DECIMA.- "LA ARRENDATARIA" SEÑALA COMO LUGAR DE OBLIGACION DEL EQUIPO GENERAL RINCON NUM. 107, COLONIA PEDRO MARIA ANAYA, DELEGACION BENITO JUAREZ, MEXICO, D.F. ENTENDIENDOSE QUE SE PODRA CAMBIAR DE ESTE DOMICILIO, PREVIA NOTIFICACION POR ESCRITO QUE HAGA A "LA ARRENDADORA"

DECIMA PRIMERA.- QUEDA OBLIGADA EXPRESADAMENTE "LA ARRENDATARIA", A OBTENER LAS LICENCIAS, PERMISOS Y DEMAS DOCUMENTACION QUE SE REQUIERA DE ACUERDO A LAS LEYES, REGLAMENTOS O CIRCULARES QUE SEAN APLICABLES Y RELATIVAS AL BIEN ARRENDADO, ASI COMO A SU FUNCIONAMIENTO, DEBIENDO IGUALMENTE PAGAR POR SU CUENTA LOS DERECHOS, IMPUESTOS Y EROGACIONES EN GENERAL QUE POR TAL CONCEPTO DEBERAN SER LIQUIDADOS A LA AUTORIDAD O AUTORIDADES QUE CORRESPONDAN.

DE IGUAL FORMA "LA ARRENDATARIA" QUEDA OBLIGADA A CUMPLIR CON LAS LEYES, REGLAMENTOS, CIRCULARES Y DEMAS DISCPOSICIONES QUE AFECTEN LA TENDENCIA Y USO DEL BIEN ARRENDADO, DEBIENDO IGUALMENTE PAGAR POR SU CUENTA LOS DERECHOS, IMPUESTOS Y EROGACIONES EN GENERAL QUE ORIGINE "EL EQUIPO".

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS PARRAFOS QUE ANTECEDEN SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD QUE TIENE "LA ARRENDADORA" PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO, PODRA PAGAR LAS SUMAS MENCIONADAS POR CUENTA Y ORDEN DE "LA ARRENDATARIA" DEBIENDO REINTEGRARSELAS EN CUANTO "LA ARRENDADORA" SE LO SOLICITE, CUBRIENDOLE ADEMÁS UN INTERES IGUAL AL SEÑALADO EN LA CLAUSULA SEPTIMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CALCULADO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE ESTA ULTIMA EFECTUE LA EROGACION HASTA QUE "LA ARRENDATARIA" LE REEMBOLSE EL IMPORTE DE LAS MISMAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

DECIMA SEGUNDA.- "LA ARRENDADORA" PODRA EFECTUAR LAS INSPECCIONES QUE ESTIME ADECUADAS AL BIEN ARRENDADO, CUANDO ASI LO CONSIDERE NECESARIO, A FIN DE VERIFICAR QUE SE ESTA DESTINANDO Y OPERANDO CONFORME A SU NATURALEZA Y USO NORMAL.

"LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PERMITIR TALES INSPECCIONES EN CUALQUIER TIEMPO Y DAR TODAS LAS FACILIDADES PARA ELLO A "LA ARRENDADORA"

DECIMA TERCERA.- SERAN POR CUENTA EXCLUSIVA DE "LA ARRENDATARIA" TODOS LOS RIESGOS, PERDIDAS, ROBO, DESTRUCCIONES Y DAÑOS EN GENERAL QUE SUFRA "EL EQUIPO", ASI COMO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE OCASIONES O PUDIERAN OCASIONARSE A TERCEROS, EN SU PERSONA O EN SU PROPIEDAD, CAUSADOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR LOS BIENES ARRENDADOS, QUEDANDO LIBRADA "LA ARRENDADORA" DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD.

DECIMA CUARTA.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A CONTRATAR A SU CARGO LOS SEGUROS QUE CUBRAN TODA CLASE DE RIESGOS DE LOS BIENES ARRENDADOS, A SUS DAÑOS O PERDIDAS, ASI COMO LAS RESPONSABILIDADES CIVILES O DE CUALQUIER NATURALEZA, SUSCEPTIBLES DE CAUSARSE EN VIRTUD DE LA EXPLOTACION O GOCE DE LOS PROPIOS BIENES ESTE SEGURO ESTARA EN VIGOR DURANTE TODO EL TIEMPO QUE SUBSISTA ESTE CONTRATO Y EXISTAN SALDOS INSOLUTOS A FAVOR DE "LA ARRENDADORA". "LA ARRENDATARIA" DEBERA ENDOSAR EN FORMA PREFERENTE LAS RESPECTIVAS POLIZAS DE SEGUROS DE "LA ARRENDADORA", ASI COMO A PROPORCIONAR DE INMEDIATO COPIA DE LAS POLIZAS DE SEGUROS CADA VEZ QUE SEAN RENOVADAS:

DE ESTIMARLO NECESARIO, "LA ARRENDADORA" PODRA SOLICITAR POR ESCRITO A "LA ARRENDATARIA", UNA AMPLIACION DE LOS RIESGOS DE LOS RESPECTIVOS SEGUROS. DICHA AMPLIACION SERA TAMBIEN POR SU CUENTA.

EL INCUMPLIMIENTO DE LO ANTERIOR DENTRO DEL TERMINO DE LEY, FACULTA A "LA ARRENDARORA" PARA QUE SIN PERJUICIO DE LAS CAUSALES DE RESCISION DE ESTE CONTRATO, PUEDA CONTRATAR O PAGAR POR CUENTA DE "LA ARRENDATARIA", LOS SEGUROS CONTRA RIEGOS QUE LA PRIMERA ESTIME NECESARIOS PARA LA DEBIDA PROTECCION DEL BIEN OBJETO DE ESTE ARRENDAMIENTO, ASI COMO LOS SEGUROS QUE TAMBIEN A SU JUICIO CONSIDERE CONVENIENTES PARA CUBRIR LOS RIEGOS POR DAÑOS A TERCERAS PERSONAS Y A SUS PROPIEDADES, EN FAVOR DE "LA ARRENDARORA" DEBERA ENTENDERSE QUE "LA ARRENDATARIA" ESTA CONFORME CON LOS RIEGOS CUBIERTOS POR LOS SEGUROS QUE HAYA CONTRATADO "LA ARRENDARORA".

"LA ARRENDATARIA" DEBERA REINTEGRAR A "LA ARRENDARORA" LA TOTALIDAD DE GASTOS QUE HAYA EFECTUADO CON MOTIVO DE LOS REFERIDOS SEGUROS EN CUANTO SEA REQUERIDA PARA ELLO, DEBIENDO CUBRIR ADEMAS EN CASO DE FALTA DE REEMBOLSO OPORTUNO, UNA PENA SIMILAR A LA SEÑALADA EN LA CLAUSULA DE ESTE CONTRATO:

DECIMA QUINTA.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A EFECTUAR LA TOTALIDAD DE GESTIONES, AVISOS Y DEMAS ACTOS QUE SE REQUIERAN, A FIN DE QUE EN CASO DE PERDIDA, ROBO, DESTRUCCION O DE CUALQUIER DAÑO QUE SUFRA "EL EQUIPO", PUEDAN REALIZARSE EN FORMA EXPEDITA LOS TRAMITES NECESARIOS, ANTE LA INSTITUCION ASEGURADORA QUE CORRESPONDA, PARA LOGRAR LA INDEMNIZACION QUE PROCEDA, DEBIENDO COLABORAR ILIMITADAMENTE CON "LA ARRENDARORA" PARA TAL EFECTO.

LAS OBLIGACIONES QUE EN ESTA CLAUSULA ASUME "LA ARRENDATARIA", QUEDARAN VIGENTES AUN CON POSTERIORIDAD AL PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO O DE SU VENCIMIENTO ANTICIPADO.

DECIMA SEXTA.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PROPORCIONAR A "LA ARRENDARORA", CUANDO ESTA SE LO SOLICITA, LA DOCUMENTACION DEL "EQUIPO" QUE OBRE EN SU PODER, ASI COMO LOS ESTADOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD, TANTO DICTAMINADOS COMO INTERNOS Y LA DOCUMENTACION QUE LE SEA COMPLEMENTARIA.

DECIMA SEPTIMA.-EN EL ACTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, "LA ARRENDATARIA" ENTREGA A "LA ARRENDADORA" LA SUMA DE \_\_\_\_\_

-----  
EN CALIDAD DE DEPOSITO QUE "LA ARRENDADORA" CONSERVARA EN SU PODER SIN CAUSA DE INTERESES EN GARANTIA DEL FIEL Y EXACTO CUMPLIMIENTO DEL SUSODICHO CONTRATO, A CUYA TERMINACION "LA ARRENDARORA" APLICARA EL DEPOSITO EN PAGO DE LOS ULTIMOS ABONOS MENSUALES DE RENTA.

EN CASO DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO, POR INCUMPLIMIENTO DE "LA ARRENDATARIA", ESTE DEPOSITO SE APLICARA A CUENTA DE LAS RESPONSABILIDADES QUE RESULTEN A SU CARGO.

DECIMA OCTAVA.- "LA ARRENDATARIA" NO PODRA CEDER NI AFECTAR LOS DERECHOS QUE ADQUIERE POR LA CELEBRACION DE ESTE CONTRATO, ASI COMO TAMPOCO ASI COMO TAMPOCO PODRA TODO O PARTE DEL "EQUIPO", SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE LA "ARRENDADORA".

PARA EL CASO DE QUE A "LA ARRENDADORA" SE LE AUTORICE SUBARRENDAR "EL EQUIPO MATERIA DE ESTE CONTRATO, SE OBLIGA PARA CON "LA ARRENDADORA" A RESPONDER LOS TERMINOS AQUI PACTADOS.

DECIMA NOVENA.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA EN LUGAR VISIBLE DEL "EQUIPO" ARRENDADO Y EN FORMA PERMANENTE, UNA PLACA, CALCOMANIA U OTRO SIGNO DE CUALQUIER CLASE, INDICADOR DE QUE DICHO "EQUIPO" ES PROPIEDAD DE ARRENDADORA COMERMEX, S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

VIGESIMA.- DE ACUERDO CON EL PRESENTE INSTRUMENTO, LO SIGUIENTE CONSTITUIRA CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE "LA ARRENDATARIA".

A) LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE DOS O MAS DE LOS PAGOS PACTADOS.

B) NO DAR AL BIEN ARRENDADO EL DESTINO QUE CORRESPONDE A SU NATURALEZA.

C) NO EFECTUAR POR SU CUENTA LAS REPARACIONES AL BIEN ARRENDADO, DE TAL FORMA QUE SIEMPRE SE CONSERVE EN CONDICIONES OPTIMAS Y NORMALES DE FUNCIONAMIENTO.

D) AFECTAR O GRAVAR EN CUALQUIER FORMA EL BIEN ARRENDADO.

E) POR OMITIR NOTIFICAR POR ESCRITO A "LA ARRENDADORA", EL TRASLADO DEL "EQUIPO" A UN LUGAR DISTINTO AL CONVENIDO POR LAS PARTES.

F) NO PERMITIR A "LA ARRENDADORA" QUE EFECTUE LIBREMENTE LAS INSPECCIONES QUE ESTIME EN CUALQUIER TIEMPO.

G) NO PAGAR PUNTUALMENTE ALGUNA DE LAS CANTIDADES QUE EN DISTINTAS CLAUSULAS DEL CONTRATO A SU CARGO:

H) NO DAR AVISO INMEDIATO A "LA ARRENDADORA", DE CUALQUIER SITUACION QUE PUDIERA AFECTAR FISICA O JURIDICAMENTE AL BIEN ARRENDADO.

I) NO ASEGURAR EL BIEN ARRENDADO CONTRA TODO RIESGO Y MIENTRAS DURE EL ARRENDAMIENTO CON "LA ARRENDADORA", EN LOS TERMINOS SEÑALADOS EN CLAUSULA DECIMA DE ESTE CONTRATO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

J) NO PAGAR EL AJUSTE DEL "MARGEN FINANCIERO", PREVISTO EN LA CLAUSULA SEXTA DE ESTE CONTRATO.

K) POR PRESENTARSE RECLAMACIONES OBRERAS, JUDICIALES O FISCALES QUE AFECTEN EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA.

L) SI "LA ARRENDATARIA" SOLICITA LA SUSPENCION DE PAGOS O ES DECLARADA EN QUIEBRA.

M) LA SUSPENCION VOLUNTARIA DE ACTIVIDADES DE "LA ARRENDATARIA" DURANTE MAS DE TREINTA DIAS, DENTRO DE UN PERIODO CUALQUIERA DE DOCE MESES EXCEPTO COMO CONSECUENCIA DE UNA DISPUTA LABORAL.

N) SI "LA ARRENDATARIA" INCUMPLIERE CUALQUIER OTRA OBLIGACION QUE ASUME EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

VIGESIMA PRIMERA.- SI SE PRESENTARA ALGUNO DE LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO A QUE SE REFIEREN LOS INCISOS PROCEDENTES, "LA ARRENDADORA" QUEDARA PLENAMENTE FACULTADA PARA OPTAR:

1) POR CONTINUAR CON EL CONTRATO EN TODOS SUS TERMINOS, MEDIANTE EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN A "LA ARRENDADORA" A PARTIR DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO; SE EXCEPTUA DEL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, EL CASO DE INCUMPLIMIENTO POR FALTA DE PAGO PUNTUAL, YA QUE PARA ESTE CASO LA INDEMNIZACION SERA LA SEÑALADA EN LA CLAUSULA SEPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO.

2) POR RESCINDIR EL CONTRATO, EN CUYO CASO "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA, EN FORMA EXPRESA, A DEVOLVER DE INMEDIATO A "LA ARRENDADORA" EN EL LUGAR DONDE ESTA LE DESIGNE; EL BIEN ARRENDADO A PAGAR UNA INDEMNIZACION QUE SERA FIJA POR UN PERITO DESIGNADO POR "LA ARRENDADORA" Y COSTEADO POR "LA ARRENDATARIA".

3) POR EXIGIR EL PAGO TOTAL DE LAS RENTAS PENDIENTES DE PAGO, EN LA VIA QUE ESTIME PERTINENTE.

EN CASO DE QUE "LA ARRENDADORA" ELIJA EXIGIR JUDICIALMENTE EL CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, "LA ARRENDADORA" PODRA PROCEDER A DEMANDAR EN LA VIA EJECUTIVA, CON LOS TITULOS DE CREDITO QUE OBTENGAN EN SU PODER SUSCRITOS POR "LA ARRENDATARIA" PARA CUYO EFECTO PODRA POR VENCIDOS ANTICIPADAMENTE LOS QUE AUN NO LO ESTEN, O BIEN PODRA EXIGIR EL PAGO ESTABLECIENDOLO MEDIANTE EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO DE "LA ARRENDADORA", MISMO QUE CON EL PRESENTE CONTRATO CONSTITUIRA TITULO EJECUTIVO, SIN NECESIDAD DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA NI DE OTRO REQUISITO PREVIO ALGUNO "LA ARRENDADORA" PODRA PEDIR JUDICIALMENTE LA POSESION DEL "EQUIPO", BIEN QUE LO HAGA EN LA DEMANDA O DURANTE EL JUICIO.

VIGESIMA SEGUNDA.-DESPUES DE QUE ESTE NOTIFIQUE A "LA ARRENDATARIA" QUE "LA ARRENDADORA" OPTA POR RESCINDIR ESTE CONTRATO, AQUELLA DEBERA DEVOLVER A ESTA EL BIEN ARRENDADO EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE LO RECIBIO, SALVO EL DETERIORO CAUSADO POR USO NORMAL.

VIGESIMA TERCERA.- PARA GARANTIZAR EL PAGO OPORTUNO DE LAS RENTAS Y DEMAS PRESTACIONES A SU CARGO QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO, DE LOS CONVENIOS ADICIONALES QUE AL AMPARO DEL MISMO SE CELEBREN, LAS QUE DERIVEN DE LA LEY O DE RESOLUCIONES JUDICIALES Y SU PREFERENCIA EN EL PAGO, INDEPENDIENTEMENTE DE HACERLO CON TODOS SUS BIENES EN GENERAL "LA ARRENDATARIA" CONSTITUYE EN ESPECIAL LA SIGUIENTE GARANTIA; HIPOTECARIA. SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN GENERAL RINCON No. 107, COLONIA PEDRO MARIA ANAYA, DELEGACION BENITO JUAREZ, MEXICO D.F.

VIGESIMA CUARTA.- SERAN A CARGO DE "LA ARRENDATARIA" TODOS LOS IMPUESTOS Y DERECHOS QUE SE CAUSEN POR LA



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

CELEBRACION DE ESTE CONTRATO Y SU RATIFICACION, AI COMO POR LA ENTREGA, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL "EQUIPO".

VIGESIMA QUINTA.-PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LAS LEYES Y A LOS TRIBUNALES JUDICIALES PARA EL DISTRITO FEDERAL, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL FUERO QUE POR RAZON DE DOMICILIO PRESENTE O FUTURO, PUDIERA CORRESPONDERLES.

PARA LOS EFECTOS QUE PROCEDAN EN EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES COMO SUS DOMICILIOS SOCIALES LOS SIGUIENTES:

"LA ARRENDADORA" EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO MARCADO CON EL NUMERO 1 DEL BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO C.P. 11560 EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL.

"LA ARRENDATARIA" GENERAL RINCON No. 107, COLONIA PEDRO MA. ANAYA, DELEGACION B. JUAREZ, MEXICO, D.F.

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

ARRENDADORA COMERMEX, S.A. DE C.V. SE CONSTITUYO POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 52,944, DE FECHA 19 DE MARZO DE 1970, PAGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 30 DEL D.F, LIC: FRANCISCO VILLALON IGARTUA E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDA, SECCION DE COMERCIO, EL DIA 30 DE ABRIL DE 1970, BAJO EL NUMERO 45 A FOJAS 41, VOLUMEN 756, LIBRO TERCERO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO EL LIC. IGNACIO AYALA LEGORRETA, PERSONALIDAD QUE ACREDITA CON LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 89,697 DE FECHA 12 DE ENERO DE 1989, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 30, LIC. FRANCISCO VILLALON IGARTUA E INSCRITA EN LA SECCION DE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO No. 815-0

COMERCIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EL DIA 23 DE  
ENERO DE 1989, BAJO EL FOLIO MERCANTIL NUMERO 23,043.

ARRENDATARIA, LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ, MEXICANO POR  
NACIMIENTO, ORIGINARIO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, DONDE  
NACIO EL DIA 22 DE SEPTIEMBRE DE 1927, CASADO, EMPRESARIO, CON  
DOMICILIO EN GENERAL RINCON NUMERO 107, COLONIA PEDRO MA.  
ANAYA, DELEGACION BENITO JUAREZ, MEXICO, D.F.

## BIBLIOGRAFIA

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

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL  
EDICIONES ANDRADE MEXICO 1984

CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS  
EDITORIAL PORRUA 1987

COMPILACION FISCAL  
DOFISCAL EDITORES 1991

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
LUIS HAIME LEVY  
ISEF S.A.

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS  
I.M.C.P. 1989

TECNICAS MODERNAS DE ADMINISTRACION FINANCIERA  
JR. FRANCIS/J.E. BROYLES  
EDITORIAL LIMUSA 1A. EDICION

ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
TESIS LICENCIADO EN CONTADURIA U.N.A.M. 1986  
REYES BARRAGAN JAVIER GUADALUPE

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO  
TESIS LICENCIADO EN CONTADURIA U.N.A.M. 1988  
PALOMINO ALONSO SERGIO

ELEMENTOS BASICOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA  
ABRAHAM PERDOMO MORENO  
EDITORIAL ECASA MEXICO 1986

FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA  
J FRED WESTON/EUGENE F. BRIGHAM  
NUEVE EDITORIAL INTERAMERICANA

FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION FINANCIERA  
LAWRENCE J. GITMAN  
HARPER DEROW LATINOAMERICANA

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL DERECHO MEXICANO  
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS (UNAM) 1989  
LEON TOVAR SOYLA H.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
TESIS LICENCIADO EN ADMINISTRACION (ITAM) 1990  
OCTAVIO PERAZA MALACARA

DICCIONARIO DE DERECHO  
DE PIÑA RAFAEL, DE PIÑA VARA RAFAEL