



**UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL**



Escuela de Administración  
Con estudios incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma  
de México

1988 - 1993

"EL ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE  
FINANCIAMIENTO PARA LA EMPRESA  
MEXICANA"

T E S I S

Que para obtener el Título de  
LICENCIADO EN ADMINISTRACION

p r e s e n t a

JOSE JAIME VIDAL RAMOS

Asesor de Tesis: Lic. Octavio Zarco Morales

México, D. F.

1993

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## **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.

INDICE.

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I. ORIGENES Y EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.	3
1.1 Origenes del "Leasing" o Arrendamiento.	3
1.2 Evolución y desarrollo del Arrendamiento en México.	6
CAPITULO II. DEFINICION, DIFERENCIAS, VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS DIFERENTES TIPOS DE ARRENDAMIENTO.	17
2.1 Definición de los diferentes tipos de Arrendamiento.	17
2.1.2 Arrendamiento Puro.	19
2.1.3 Lease Back.	22
2.2 Diferencia entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro.	22
CAPITULO III. ASPECTO FINANCIERO Y CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	32
3.1 Aspecto financiero del Arrendamiento Financiero.	33
3.1.1 Análisis del resultado del flujo.	43
3.2 Aspectos contables del Arrendamiento Financiero.	46
3.2.1 Procedimiento para el registro de una operación de Arrendamiento Financiero.	48
3.2.2 Registro de un Arrendamiento Financiero en las cuentas de una empresa.	52

CAPITULO IV. ASPECTO FINANCIERO Y CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO PURO.	55
4.1 Aspectos financieros del Arrendamiento Puro.	57
4.1.1 Análisis del resultado del flujo.	67
4.2 Aspectos contables del Arrendamiento Puro.	70
CAPITULO V. DATOS GENERALES DE LA SITUACION ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO	71
5.1 Situación actual del Arrendamiento en México.	71
5.2 Características específicas de cada Arrendadora Financiera.	77
5.3 Datos generales de la situación del Arrendamiento en México.	113
NOTAS.	118
CONCLUSIONES.	119
BIBLIOGRAFIA.	122
ANEXO.	124

## INTRODUCCION

Durante las últimas tres décadas, hemos visto nacer, crecer y desarrollarse a un sistema nuevo de financiamiento en México llamado Arrendamiento en sus dos modalidades, Financiero y Puro.

Esta actividad ha ido creciendo debido principalmente a dos cuestiones muy significativas, la primera y más fácil de explicar, es que durante los últimos años, en nuestro país ha existido un atraso en varios aspectos, y uno de ellos es precisamente el Financiero, las empresas han visto notoriamente una reducción en su capacidad financiera, por lo tanto esta falta de recursos solo puede cubrirse a través de nuevos sistemas de financiamiento que se adecuen más a las necesidades actuales de las empresas, en segundo término, encontramos que el Arrendamiento financiero no solo genera su importancia en situaciones económicas difíciles, sino también por que constituye una innovación en la técnica de financiamiento en nuestro país; debido a estas cuestiones es que el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro, constituyen hoy en día una fuente de financiamiento muy importante para el desarrollo económico de las empresas y por lo tanto también lo es para el país.

Por ello y en concordancia con lo anterior, durante el desarrollo del presente trabajo, revisare las principales causas

que dieron origen a este tipo de financiamiento con el fin de comprender por que ha tenido tanto auge primero en Estados Unidos de Norte América y posteriormente en nuestro país, también tratare de la importancia que tiene este sistema en México en la actualidad, asi como sus principales aspectos financieros y contables los cuales nos ayudan a determinar lo importante que ha resultado el Arrendamiento en nuestro país; esto es a grandes rasgos el contenido de este trabajo de investigación, el cual se realiza sobre bases y datos reales con el fin de que el mismo proporcione al lector una visión real de lo que es el sistema de arrendamiento en México.

## CAPITULO I

### 1.1 Orígenes del "Leasing" o Arrendamiento.

En los Estados Unidos de Norte América, en su lenguaje diario, se utilizan mucho los términos: "RENT" para los casos de Arrendamiento a corto plazo y "LEASE" para el Arrendamiento a largo plazo.

El "LEASING" o Arrendamiento como se le conoce en nuestro país, tuvo su origen en forma moderna, en los Estados Unidos de Norte América, donde se puso en práctica por primera vez como un nuevo sistema comercial y básicamente financiero.

Las primeras compañías que ocuparon el "LEASING" fueron primordialmente los departamentos Financieros y Comerciales de las empresas industriales más grandes y poderosas de los Estados Unidos, o bien, filiales de estas mismas, ya que se dieron cuenta de que por medio del Arrendamiento podrían dar salida más fácilmente a sus productos.

Dentro de estas empresas industriales, fue el ramo de medios de transporte, los pioneros de este sistema, ya que proponían a sus clientes utilizar la nueva técnica de rentar o mejor dicho de arrendar sus equipos en lugar de comprarlos y de esta forma adquirir conjuntamente también los beneficios Financieros y Comerciales de la nueva e innovadora técnica.

Ya adentrándonos en los tiempos modernos, las primeras operaciones de Leasing, según Dean Ross, se llevaron a cabo en el siglo XIX, por las compañías productoras de los grandes ferrocarriles Norte Americanos. (1)

También en Estados Unidos, (pero ahora en el siglo XX), fueron las sociedades americanas de telecomunicaciones, las que decidieron adoptar la técnica del Leasing, y en lugar de vender sus aparatos telefónicos, optaron por rentarlos a los múltiples usuarios; de este modo comenzaron a ponerse de moda este tipo de operaciones en todos los sectores productores de Estados Unidos, ya que estos traían consigo beneficios nunca esperados, tanto para los arrendadores ( productores ) como para los arrendatarios ( usuarios del sistema ).



Hablando ya de sociedades de arrendamiento, la revista Fortune, nos indica que las primeras de estas fueron creadas por la década de los 50's, por el empresario Boothe Jr., quien era el propietario de una pequeña fabrica de productos alimenticios. Dicha empresa, había recibido un pedido muy importante por parte del ejercito norteamericano, y para estar en posibilidades de surtirlo requería de una maquinaria especializada la cual estaba fuera de su presupuesto, por lo que intento arrendarla, lo cual no fué nada fácil, pero su empeño y dedicación lo llevaron a conseguir el equipo. Por esta dificultad y reconociendo el hecho de que posiblemente muchas otras empresas se encontraban en la misma situación, al poco tiempo, el Sr. Boothe junto con otros tres socios fundaron la "United States Leasing Corporation" primera compañía que dedicaría el cien por ciento de sus actividades al Leasing; dicha compañía comenzó con un capital inicial de 20,000 dólares, ademas de convencer al Bank of America a que le otorgara un crédito por 500,000 dólares, con los cuales comprarían maquinaria que posteriormente iban a rentar a otras empresas del ramo alimenticio.

Surgieron de este modo las primeras sociedades financieras dedicadas exclusivamente al Leasing, las cuales ya no tienen nada que ver con los procesos productivos, ni con los departamentos financieros y comerciales de las empresas, convirtiéndose de este modo en verdaderos intermediarios financieros, es decir comprando

y arrendando maquinaria, gestandose asi la verdadera naturaleza del Leasing, el que se conocio y se conoce como Leasing Financiero.

## 1.2 Evolución y desarrollo del arrendamiento en México.

1961, se conoce como la fecha en que se inició el Arrendamiento Financiero en nuestro país. Dicha actividad registro sus primeras operaciones principalmente en el financiamiento de flotillas de automóviles a empresas grandes y muchas de ellas contaban con capital norteamericano; hay que aclarar, que en México, al mismo tiempo que se daba a conocer el arrendamiento como un instrumento financiero también se manejaba como una herramienta fiscal, ya que originalmente se concedió el permiso a los arrendatarios de hacer cien por ciento deducibles de impuestos las rentas que pagaban por el concepto de uso de los bienes arrendados a las Arrendadoras.

La primer Arrendadora que operó en el territorio nacional, fué Interamericana de Arrendamientos, actualmente Arrendadora Financiera Monterrey, S.A., dicha empresa comenzó sus operaciones en Septiembre de 1961 con gran éxito debido a la innovación del servicio que ofrecía así como a las grandes ventajas financieras y fiscales que proporcionaba a las empresas que adquirían este sistema.

Durante la década de los sesentas, el Arrendamiento Financiero operó prácticamente sin ninguna legislación especial o particular para su tipo de operaciones, y en caso de que llegase a surgir algún conflicto, este se resolvía por medio de la ley del alquiler existente en ese momento.

A principios de la década de los setentas, el fisco por primera ocasión, introduce disposiciones fiscales, las cuales tienen por objeto regular las operaciones de arrendamiento en nuestro país. Bajo estas disposiciones, la operación del arrendamiento se va a considerar como una "compra-venta con derecho de dominio", estableciendo también para fines fiscales, el concepto de que su activo se constituía en una cuenta por cobrar y reconociendo la diferencia entre lo cobrado y lo invertido como una utilidad fiscal, aplicándose a los resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

El arrendatario estima para los fines fiscales, al bien arrendado como un activo fijo, el cual va a sujetarse a depreciación la parte que se de las rentas brutas se consideraba como costo original de adquisición; mientras que los gastos financieros serían la diferencia entre el valor de compra del bien y las rentas brutas pagadas durante el plazo del contrato.

En la década de los setentas, continuó el desarrollo del Arrendamiento Financiero, y nuevamente fué modificada la legislación fiscal, (que como en todas las ramas y hasta la fecha esta va sufriendo modificaciones que por lo general son en contra de los empresarios).

También durante esta época y debido al gran éxito de las Arrendadoras, continuaron constituyéndose algunas otras, como lo fuerón: Arrendadora Comermex, S.A. de C.V., Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V., Arrendadora Confia, S.A. de C.V., entre otras.

Para esa misma época, instituciones de gran renombre internacional se encontraban participando en el mercado del Arrendamiento Mexicano; entre ellas: City Bank of America, Chemical Bank, Societe General.

Ya para 1976, se financio, via arrendamiento, un total de mil cien millones de pesos, que al tipo de cambio de ese año representaban cuarenta y seis millones de dólares.

A fines de los setentas la economía mexicana empezó a entrar en una crisis, originando la dolarización de operaciones activas y de pasivas (principalmente de estas últimas), ésto debido entre

otras razones a la incertidumbre del público, a la petrolización de la economía y a la escasez de recursos en moneda nacional. El sector arrendatario también se vio influido, y según afirman expertos de la materia, las arrendadoras se convirtieron en el intermediario financiero ideal entre los grandes bancos extranjeros y las empresas medianas y pequeñas nacionales, ya que su labor de intermediación resultaba muy útil, no para aquellas empresas que tenían el tamaño suficiente para tramitar una línea de crédito directa con bancos extranjeros, si no para las que necesitaban créditos más o menos pequeños y que, en si mismos, no representaban casos interesantes para los bancos extranjeros.

Así fué como las Arrendadoras "cumplian una función de diversificación de los créditos de los bancos extranjeros, contando con el respaldo de los nacionales". (2)

A fines de 1981, las autoridades financieras del país, tomaron la decisión de convertir a las Arrendadoras Financieras en Organizaciones Auxiliares de Crédito, lo que por fin significa el sometimiento de las arrendadoras a una regulación definitiva y estricta; también las coloca bajo la inspección y vigilancia continua por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Originalmente la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, otorgó a 22 empresas la concesión para operar como Arrendadoras Financieras, las cuales fueron:

- Arrendadora Bancomer.
- Arrendadora Amex.
- Arrendadora Comermex.
- Arrendadora Financiera Monterrey.
- Arrendadora Internacional.
- Arrendadora Somex.
- Arrendadora de Atlántico.
- Arrendadora Unión.
- Arrendadora Atlas.
- Arrendadora Prime.
- Arrendadora Banpaís.

- Arrendadora Inci.
- Arrendadora Mexicana del Norte.
- Arrendadora Credimex.
- Impulsora Mexicana de Arrendamiento.
- Arrendadora Banobras.
- Arrendadora Actibanco de Guadalajara.
- Heca Arrendadora.
- Arrendadora Sofimex.
- Arrendadora Banpesca.
- Arrendadora Financiera del Norte.
- Arrendadora Finac.

Para el año de 1982, prácticamente el noventa por ciento de los pasivos contraídos por las Arrendadoras, así como el mismo porcentaje de su cartera estaban denominadas en dólares. Esta deuda total de los arrendadores con el exterior llegaba a 650 millones de

dolares.

Fué en el mismo año de 1982, cuando se inició la crisis económica más importantes sufrida por México, desde la época de la Revolución, ya que se conjugaron diversos factores, tales como: la baja en los precios internacionales del petróleo, (fuente principal de divisas para el país), aumento en las tasas de intereses por parte de los bancos norteamericanos lo que ocasionó una fuerte salida de capitales al exterior. Estas causas obligaron al gobierno mexicano, encabezado por José López Portillo, a cerrar el mercado libre de cambios y ajustar el valor del dólar, que llegó a cotizarse en más de 500% respecto a la paridad cambiaria del año anterior.

Esto lógicamente provocó que las carteras y los pasivos de las Arrendadoras se multiplicaran en la misma proporción de los ajustes cambiarios. Debido a esto, las Arrendadoras comenzaron a sufrir ajustes en su cobranza y lamentablemente en algunos casos la imposibilidad práctica de la recuperación de aquellas. Adicionalmente, el mercado tuvo una caída al dejar de ser interesante fuente de financiamiento para el arrendatario por la propia crisis de confianza y la incertidumbre en los ajustes cambiarios.



En Septiembre de 1982, con la estatización de la banca decretada por decisión del gobierno federal, nuevamente las Arrendadoras se ven afectadas, debido a que prácticamente todas tenían en su capital participación de un banco nacional, por lo tanto las Arrendadoras en su mayoría pasaron a ser propiedad del Estado.

Como ya quedo dicho, la actividad del Arrendamiento Financiero en México decayó durante 1982 y lo mismo sucedió durante 1983. Sin embargo en el año de 1984 este proceso se invirtió, debido a la reforma fiscal de ese año, que permitía una depreciación acelerada del 75% para activos fijos nuevos, de esta forma muchas empresas decidieron invertir en bienes de capital, y muchas de ellas lo hicieron por medio del Arrendamiento Financiero.

Durante el año de 1984, muchas empresas de diversos giros reestructuraron sus deudas con el extranjero, por medio del fideicomiso para cobertura de riesgos cambiarios (FICORCA); dicho fideicomiso fué creado por el gobierno, y las Arrendadoras no fueron la excepción.

La creación de Ficorca, les ahorro a las Arrendadoras la pérdida por la fluctuación cambiaria, pero a cambio, les produjo una carga financiera muy grande que durante 1985 representó un

125.73% de los ingresos de operación y un 116.88 para 1986.

El adeudo que tenía el sistema arrendatario con dicho fideicomiso representó el 68% del total de sus pasivos durante 1985 y el 53% de los mismos para el año de 1986.

Debido a lo anterior, el sistema arrendatario mexicano, según el estado de contabilidad consolidado, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, estaba operando con pérdidas que a diciembre de 1986, la cantidad era superior a los \$55,048 millones de pesos.

Además del problema financiero provocado por la reestructuración de su pasivo en moneda extranjera (de aquel entonces), las Arrendadoras también afrontaron el problema de la falta de liquidez para poder llevar a cabo sus operaciones normales, y como todos sabemos, la materia prima de una Arrendadora es la disponibilidad de dinero.

En aquel entonces, el artículo 24 fracción IV de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, estableció que las Arrendadoras Financieras solo podrían obtener fondos de las Sociedades Nacionales de Crédito (Bancos), de los

bancos del extranjero, de Instituciones de Seguros Nacionales y Extranjeras y de los propios proveedores de los equipos que se otorguen en arrendamiento; imposibilito la emisión de títulos por parte de las arrendadoras que les permitieran la captación de recursos del público inversionista; esto como ya sabemos a sufrido algunas modificaciones en favor de las Arrendadoras.

Sin embargo, la realidad es que el crédito del exterior es limitado, las instituciones de seguros difícilmente pueden convertirse en fuentes importantes de fondos, ya que solo las aseguradoras más fuertes tendrían liquidez suficiente como para distraer parte de sus recursos en el financiamiento de las Arrendadoras; así mismo obtener crédito de los proveedores de los equipos es a muy corto plazo, ya que si el proveedor va a otorgar un financiamiento a largo plazo, preferiría darlo al cliente que a la Arrendadora.

Por lo anterior la única fuente de financiamiento viable para obtención de recursos con la que contaban las Arrendadoras; fue la Banca Nacional; por lo tanto era necesario y a la fecha también lo es, que cada Arrendadora cuente con el respaldo de un Banco que le provee los fondos necesarios para llevar a cabo sus operaciones.

Debido a esta situación, a finales de la década de los

ochentas, las autoridades correspondientes al evaluar la situación de las Arrendadoras con respecto a su financiamiento, se dan cuenta de que existe una posibilidad de que también pudieran obtener fondos del público inversionista para financiar sus operaciones, y es en este momento cuando se decide dar permiso de que cotizen en la bolsa emitiendo obligaciones o papel comercial, los cuales estarían al alcance de cualquier inversionista.

Con esta medida, las Arrendadoras tienen la posibilidad de obtener más recursos a menor costo, lo que trajo como consecuencia un crecimiento en sus operaciones que a fin de cuenta favoreció también a los arrendatarios.

Por otra parte y dado que las Arrendadoras Financieras están sometidas a la vigilancia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta última podrá supervisar la correcta aplicación de los recursos obtenidos del gran público ahorrador.

## CAPITULO II

### 2.1. Definición de los diferentes tipos de Arrendamiento.

En la actualidad, existen tres tipos de arrendamiento en nuestro país, los cuales son:

- Arrendamiento Financiero.

- Arrendamiento Puro.

- Lease Back.

El Arrendamiento Financiero es del que he venido reseñando, ya que este es el único que cuenta con una verdadera legislación en nuestro país, además de que los otros dos (arriba mencionado)s se desprendieron del Arrendamiento Financiero; aunque hay que aclarar que últimamente tanto el Arrendamiento Puro como el Lease Back han tenido un gran éxito en sus operaciones, hoy día se busca que estos esten regulados y bajo la vigilancia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

#### 2.1.1. Arrendamiento Financiero.

Como se indicó, este es el más importante en nuestro país,

tanto por el número de operaciones que se realizan, como por el monto en pesos de las mismas.

El Código Fiscal de la Federación, establece la siguiente definición de Arrendamiento Financiero:

- "Contrato por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formara parte del activo fijo de otra persona, física o moral. La otra parte (arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato".

Al final del plazo pactado, el arrendatario deberá ejercer alguna 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. (esto significa, que el arrendatario tiene la opción de comprar el bien a la Arrendadora mediante un pago simbólico y por consiguiente pasa a ser el propietario del bien.)

B.- Prorrogar el contrato por un cierto plazo durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato. (se refiere a que el arrendatario puede renovar su contrato en vez de liquidar el equipo arrendado.)

C.- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato. (quiere decir que al término del contrato, la Arrendadora venderá el bien por encima del precio pactado con la arrendataria, la primera se va a cobrar lo que la arrendataria le adeude y la diferencia si es que existe, será entregada a la segunda.)

#### 2.1.2. Arrendamiento Puro.

Este tipo de arrendamiento, no esta legislado como Arrendamiento Financiero, si no que su aplicación y funcionamiento son como los de un arrendamiento común, como podría ser el caso de un automóvil o de un inmueble.

Los expertos en la materia, definen Arrendamiento Puro, de la siguiente manera:

- "Contrato por el que se obliga a una persona física o moral (arrendador) a otorgar el uso y goce temporal respecto de un bien a otra persona física o moral (arrendatario), quien a su vez en contra prestación deberá efectuar un pago por cierto período preestablecido, ya sea, en efectivo, bienes, crédito o servicios".

Al final del plazo, el arrendatario también tiene cuatro opciones a seguir, las cuales se explican a continuación:

A.- Adquirir de la Arrendadora el bien objeto del contrato, pagándole el precio real de mercado de dicho bien en ese momento.

B.- Regresar a la Arrendadora el bien que arrendo, y que esta última lo ponga a la venta, a diferencia del Arrendamiento Financiero, es que en esta ocasión la Arrendadora no esta obligada a regresar cantidad alguna al arrendatario.

C.- Indicar la Arrendataria a la Arrendadora a quien debe vender el bien; el precio lo determinara la Arrendadora y como ya se mencionó este debe ser a un precio real de mercado.

D.- Al igual que en el Arrendamiento Financiero, se puede extender



el plazo del contrato.

Me gustaría abordar un poco más el tema del Arrendamiento Puro, ya que de este prácticamente no existe nada por escrito y en muchas ocasiones se confunde cual es su verdadero funcionamiento.

El Arrendamiento Puro, conocido en los Estados Unidos como "TRUE LEASE" significa simplemente el pagar una renta a cambio de utilizar o gozar un bien el cual puede ser mueble o inmueble.

Es tan sencillo como la renta de un departamento o de un automóvil, en el cual un individuo o una empresa requiere de cierto equipo y no lo desea comprar por lo tanto lo va a rentar y al término de cierto plazo regresa el bien al legítimo dueño, quien con ese carácter, puede decidir si desea volver a rentar a otra persona el equipo o si desea venderlo.

En la actualidad, se confunde un poco con el Arrendamiento Financiero, ya que quien contrata los servicios de un Arrendamiento Puro, por lo general opta por adquirir el bien pagando por este un precio inferior al precio real de mercado, y es aquí donde encontramos, similitud entre ambos arrendamientos; desde luego está prohibida esta práctica de vender el bien por debajo del precio

real de mercado, pero gracias a prácticas contables, es muy difícil que las autoridades puedan darse cuenta.

### 2.1.3. Lease Back.

Este tipo de Arrendamiento es el menos utilizado, ya que consiste simplemente en que la Arrendadora compre un activo a una empresa y se lo vuelva a arrendar a la misma, es decir, si una compañía tiene problemas de liquidez, vende sus activos a una arrendadora y esta se los renta ya sea por el sistema de Arrendamiento Financiero o por el de Arrendamiento Puro.

En ocasiones no esta bien visto este tipo de operaciones por parte de las Arrendadoras, ya que si una compañía desea vender alguno de sus activos es precisamente por que no se encuentra en una buena situación financiera, por lo que la Arrendadora puede tener problemas posteriores para realizar la cobranza correspondiente, aunque por supuesto que este problema también se puede dar en los otros dos tipos de Arrendamiento.

### 2.2. Diferencias entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro.

En temas anteriores, trate acerca del origen de los arrendamientos tanto a nivel mundial como nacional, he también definido a los mismos y analice en sus partes más esenciales; ahora en este apartado, tratare de compararlos respecto de sus componentes como lo es el servicio que otorgan, con el fin de comprender un poco más lo que es Arrendamiento en nuestro país, como funciona este y también mencionare la ventajas y desventajas, es decir, hare notar las principales diferencias entre el Arrendamiento Puro y el Arrendamiento Financiero.

Aclaro, que solamente se compararán el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro, debido a que como ya se explicó, el Lease Back, es un Arrendamiento, pero este puede ser Financiero o Puro, por lo tanto no cuenta con características propias para analizar ni comparar salvo las que ya se mencionaron en su definición.

Antes de elaborar el cuadro comparativo, quisiera hacer la aclaración de que estas diferencias son a nivel teórico, y que en cada organización son diferentes dependiendo del criterio financiero de éstas.

A continuación se presenta un cuadro en el cual se enumeran las principales diferencias;

- Arrendamiento Financiero:

A.- Las rentas pactadas incluyen capital e intereses, y en algunos casos gastos de registro, operación, etc.

B.- Tratamiento fiscal como inversión en activo fijo e intereses por financiamiento existiendo un pasivo.

C.- Debido a que es un activo fijo, se pagará el 2% del impuesto al activo por parte del arrendatario.

D.- Se convierte en una operación de financiamiento sustituida de otras fuentes alternativas comúnmente utilizadas en capital de trabajo y proyectos de crecimiento.

E.- Implica ser sujeto de crédito, por lo cual se requieren recursos para respaldar y hacer frente a sus obligaciones.

F.- Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario. (existe transferencia de propiedad del bien al

término del contrato).

G.- Tiene opción de prorrogar el contrato, o de ceder la opción de compra a un tercero.

H.- En cuestión de riesgo, implica menor incertidumbre ya que admite y determina un valor de rescate al momento de celebrar el contrato.

I.- Si hablamos de liquidez, este tipo de Arrendamiento proporciona una menor liquidez, ya que como se menciona en el punto A, los pagos incluyen el valor del principal y los intereses.

J.- En términos financieros, normalmente es menos costoso para el arrendatario.

- Arrendamiento Puro.

A.- Las rentas pactadas son el pago del uso del bien, sin incluir intereses explícitamente, por lo tanto son un gasto para el arrendatario.

B.- Tratamiento fiscal como gasto operativo del arrendamiento involucrado.

C.- Evita la desviación de fondos del arrendatario en la adquisición de bienes muebles e inmuebles, asignando recursos a otras necesidades.

D.- No necesariamente se requiere contar con recursos que se respalden la obtención de un financiamiento, ya que la garantía esta dada en el bien mismo.

E.- No se pacta opción alguna para el arrendatario. (no existe tranferencia de propiedad del bien).

F.- No se tiene opciones, si no que deben existir acuerdos de voluntades (contratos adicionales) al termino del plazo.

G.- En cuestión de riesgo, existe una mayor incertidumbre tanto como para el arrendador como para el arrendatario ya que no se fija de antemano un valor de rescate al termino del contrato, si no que como ya se explicó anteriormente, el arrendatario deberá pagar al

arrendador el valor real de mercado en ese momento.

H.- En este caso, existe una mayor liquidez, ya que el arrendatario en el período de duración del contrato solamente pagará capital en el momento del vencimiento del contrato.

I.- En términos financieros, por lo que general es más costoso que el Arrendamiento Financiero.

Estas son las principales diferencias existentes entre ambos arrendamientos, que como ya se mencionó, son solamente a nivel teórico y en cada compañía pueden ser diferentes.

Como es lógico, estas diferencias tan marcadas traen como consecuencia que existan ventajas y desventajas de un tipo de arrendamiento como del otro.

Es aquí donde las organizaciones deben evaluar y analizar con detalle las ventajas y desventajas de cada arrendamiento, de acuerdo a las características y políticas de su organización, así como de su posibilidad financiera, ya que una mala toma de decisiones puede ser muy costosa para la empresa y algunas

ocasiones hasta la quiebra de la misma esta latente.

Al igual que las diferencias, se enumeran las ventajas y desventajas de los diferentes tipos de arrendamiento, señalando también que estas dependerán del tipo de compañía:

- Arrendamiento Financiero:

Ventajas:

A.- Mayor certidumbre.

B.- Es menos costoso.

C.- La depreciación la efectúa el arrendatario.

D.- El valor de rescate es simbólico.

E.- Existen plazos más largos.

F.- Su resolución es más rápida que la de un crédito bancario.

G.- La arrendadora financiará los derechos, impuestos, fletes, entre



otras.

H.- Se financia el 100% del equipo.

I.- No se requiere contar con saldos compensatorios con la arrendadora.

Desventajas:

A.- El pago inicial es muy elevado.

B.- El arrendatario paga el impuesto al activo.

C.- No se financia el I.V.A.

D.- No es 100% deducible de impuesto

E.- Puede llegar a bloquear líneas de crédito.

F.- Estan supervisadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

G.- Las rentas son más elevadas, que en el Arrendamiento Puro.

Arrendamiento Puro :

Ventajas:

A.- Rentas 100% deducibles de impuestos.

B.- Se financian el 100% del valor del bien.

C.- También se financia el IVA.

D.- No se paga el impuesto al activo, ya que la arrendadora es la propietaria del bien.

E.- Las rentas son más bajas debido a que solo se pagan intereses.

F.- No le bloquea líneas de crédito.

H.- No se sacrifican parte de los recursos operativos.

Desventajas.

- A.- Es más costoso que el financiero.
- B.- El valor del rescate es superior.
- C.- Los plazos no son tan largos
- D.- La depreciación la realiza la arrendadora.
- E.- Los montos de las operaciones son más bajos.
- F.- Existe una mayor incertidumbre debido a que no se conoce el valor residual.
- G.- No existe ninguna ley específica que lo legisle.

### CAPITULO III

#### Aspectos financieros y contables del Arrendamiento Financiero.

En capítulos anteriores, revise algunos aspectos tanto históricos como operativos del Arrendamiento Financiero, los cuales nos muestran las características básicas del mismo, así como su funcionamiento.

En este capítulo, analizaremos dos aspectos fundamentales y determinantes en el Arrendamiento Financiero, por una parte evaluaremos el lado financiero y por el otro el aspecto contable, es decir, se explicará y ejemplificará la importancia de dichos aspectos tanto para la Arrendadora como para el Arrendatario.

Comenzaremos por el aspecto financiero, el cual es de elevada importancia, ya que hoy en día cualquier decisión de tipo financiero en cualquier organización, va a influir de manera determinante en el buen funcionamiento de toda empresa.

### 3.1 Aspecto financiero del Arrendamiento Financiero.

Es conveniente que para una mejor explicación de lo que es la parte financiera del Arrendamiento Financiero, se explique este mediante la elaboración de un ejemplo, el cual podremos analizar y evaluar, y de esta forma comprendamos más fácilmente este concepto, hay que aclarar que dicho ejemplo que a continuación se presenta se basa en datos reales además que para la elaboración del mismo se consideró la situación del Arrendamiento Financiero que se vive actualmente.

#### Ejemplo:

La empresa "X", S.A. desea realizar una inversión en equipo de transporte por N\$100,000.00 (Cien mil nuevos pesos), la cual representa comprar 4 unidades de reparto extras a las existentes; la inversión esta justificada ya que el requerimiento de estas unidades es indispensable para la compañía que ha visto un aumento considerable en sus operaciones.

En base a esta información, el gerente de finanzas, será el encargado de evaluar el proyecto, el cual tiene dos alternativas de acción, las cuales son:

1.- Arrendamiento Financiero.

2.- Arrendamiento Puro.

Como se mencionó, en esta investigación se evaluarán las dos opciones, sin embargo en este capítulo se evaluará la primera opción, mientras que en el capítulo siguiente analizare el Arrendamiento Puro.

Para poder tomar una decisión, el gerente debe de evaluar la opción del Arrendamiento Financiero, para lo cual debe de presentar una corrida financiera en la cual se muestre que dicha alternativa es conveniente para la empresa.

En virtud de lo anterior, es necesario disponer de información financiera de la empresa, además de contar también con las características básicas de la operación a realizar, por ello, a continuación se presenta dicha información:

1.- Balance de la empresa al 31 de Diciembre de 1992.

2.- Estado de resultados del 1 de Enero de 1992 al 31 de Diciembre de 1992.

3.- Flujo de efectivo durante el ejercicio comprendido del 1 de Enero de 1992 al 31 de Diciembre de 1992.

4.- Cotización del arrendamiento por parte de la Arrendadora.

EMPRESA "X", S.A.  
 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992.

ACTIVO	
CIRCULANTE	
CAJA	N\$ 5.000
BANCOS	N\$ 95.037
CLIENTES	N\$ 104.657
DEUDORES	N\$ 32.169
INVENTARIOS	N\$ 13.956
	N\$ 250.819
SUMA DEL CIRCULANTE	
FIJO	
EQUIPO DE TRANSPORTE	N\$ 62.569
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (25.027)
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	N\$ 12.570
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (2.514)
EQUIPO DE COMPUTO	N\$ 28.720
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (7.829)
	N\$ 73.516
SUMA DEL FIJO	
DIFERIDO	
SEGUROS Y FIANZAS	N\$ 22.796
	N\$ 22.796
SUMA DEL DIFERIDO	
SUMA DEL ACTIVO	
	N\$ 347.131
PASIVO	
PRESTAMOS BANCARIOS	N\$ 0
PROVEEDORES	N\$ 61.958
ACREEDORES DIVERSOS	N\$ 90.139
IMPUESTOS POR PAGAR	N\$ 17.419
	N\$ 169.516
SUMA DEL PASIVO	
CAPITAL	
PATRIMONIO	N\$ 5.000
ACTUALIZACION DEL CAPITAL	N\$ 7.274
RESULTADOS ACUMULADOS	N\$ 0
RESULTADO DEL EJERCICIO	N\$ 65.342
APORTACIONES A CAPITAL	N\$ 100.000
	N\$ 177.616
SUMA DEL CAPITAL	
SUMA PASIVO + CAPITAL	
	N\$ 347.131



INFORMACION FINANCIERA DE LA EMPRESA "X", S.A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992.  
( NUEVOS PESOS )

INGRESOS	
VENTAS:	N\$ 395,400
TOTAL INGRESOS:	<u>N\$ 395,400</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>N\$ 395,400</u>
GASTOS DE OPERACION	
GASTOS DE ADMINISTRACION	N\$ 40,596
GASTOS DE REPARTO	N\$ 225,869
TOTAL GASTO DE OPERACION	<u>N\$ 266,465</u>
UTILIDAD DE OPERACION	<u>N\$ 92,935</u>
COSTO INTEGRAL DEL FINANCIAMIENTO	
GASTOS FINANCIEROS	N\$ 29,472
PRODUCTOS FINANCIEROS	N\$ 1,879
TOTAL COSTO FINANCIAMIENTO	<u>N\$ 27,593</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>N\$ 65,342</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (35%)	N\$ 0
P.T.U. (10%)	N\$ 0
UTILIDAD NETA	<u>N\$ 65,342</u>

## EMPRESA "X", S.A.

FLUJO DE EFECTIVO,  
(NUEVOS PESOS)

PERIODO: 1992.

INGRESOS.	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
OPERACION NORMAL.	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950	32,950
PRODUCTOS FINANCIEROS.	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
TOTAL DE INGRESOS	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106	33,106
EGRESOS.												
SUELDOS.	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	13,500
RENTAS.	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680	2,680
HONORARIOS.	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
ARRENDAMIENTOS.	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456	2,456
MANTENIMIENTO.	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
SEGUROS.	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
PAPELERIA.	250	0	250	0	250	0	250	0	250	0	250	0
OTROS GASTOS.	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
TOTAL EGRESOS.	27,786	27,536	27,786	27,536	27,786	27,536	27,786	27,536	27,786	27,536	27,786	27,536
INGRESOS - EGRESOS	5,320	5,570	5,320	5,570	5,320	5,570	5,320	5,570	5,320	5,570	5,320	5,570
ACUMULADO.	5,320	10,890	16,210	21,780	27,100	32,670	37,990	43,560	48,880	54,450	59,770	65,340

EMPRESA: X", S.A.  
AT'N: ING. JORGE AZCUAGA CALVO.  
FECHA: 18-DIC-92

PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DESCRIPCION DEL EQUIPO: EQUIPO  
COSTO DEL EQUIPO: N\$100,000.00

PROPUESTA 1

DURACION: 12 MESES  
RENTA MENSUAL: N\$ 8,796.00  
VALOR RESIDUAL: N\$ 0.00

AT'N. ING. JORGE AZCUAGA CALVO.  
GERENTE FINANCIERO.

ESTA ES LA PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
QUE NOS SOLICITO, LA CUAL PONEMOS A SU DISPOSICION  
Y ESPERAMOS SU RESPUESTA.

A T E N T A M E N T E

LIC. JOSE JAIME VIDAL RAMOS

En base a esta información, (que representa la situación que la empresa vivió durante 1992), se realizará una proyección financiera de los próximos 12 meses, en la cual lógicamente se deberán de tomar en cuenta las operaciones ordinarias de la empresa, así como también se deberá de incluir la operación de Arrendamiento Financiero, esto con el fin de poder evaluar financieramente si es conveniente realizar esta operación.

Para lograr una adecuada proyección de la empresa, se recomienda que esta se realice mediante la elaboración de un flujo de efectivo, el cual muestre lo más real posible la situación que vivirá la empresa durante el período comprendido entre el 1 de Enero de 1993 al 31 de Diciembre del mismo año.

El presente flujo nos servirá como parámetro para evaluar tanto los beneficios que se obtendrán con la operación de arrendamiento (que en relación al flujo se traducirán en mayores ingresos), como los gastos y costos en los que se incurrirá por el hecho de realizar la operación.

El flujo servirá también, como parte de la evaluación del aspecto contable (el cual se revisará en el próximo capítulo), ya que en este flujo hay aspectos que van íntimamente relacionados con la contabilidad de una empresa, y son aspectos determinantes en la elección del financiamiento.

Los resultados que arroje el flujo financiero se deberán de

analizar junto con los resultados de la evaluación contable, ya que para poder tomar una buena decisión, es necesario considerar ambos aspectos (financiero y contable), si por algun motivo no se llegase a evaluar de manera conjunta dicha información, estaríamos hablando de una evaluación incompleta.

Antes de presentar el flujo financiero, hay que aclarar que las empresas deben tener sus propias prioridades, y que dependiendo de estas mismas habrán de decidir que tanta importancia se le otorga al aspecto financiero y al contable, es decir, deben de ponderar los resultados de estos mismos, pero como ya se mencionó deben considerarlos a ambos en la toma de decisiones.

## EMPRESA. "X", S.A.

## OPCION: ARRENDAMIENTO FINANCIERO

FLUJO DE EFECTIVO. (NUEVOS PESOS)	PERIODO: 1993. (PROYECTADO)											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
INGRESOS.												
OPERACION NORMAL.	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892
OPERACION NUEVA.	20.000	22.000	24.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
PRODUCTOS FINANCIEROS.	62	80	248	463	674	897	1.054	1.222	1.385	1.559	1.728	1.686
TOTAL DE INGRESOS	57.954	59.972	62.140	64.355	64.566	64.789	64.946	65.114	65.277	65.451	65.620	65.578
EGRESOS.												
SUELDOS.	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
RENTAS.	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
HONORARIOS.	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750
ARRENDAMIENTOS.	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456
MANTENIMIENTO.	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
SEGUROS.	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735
PAPELERIA.	500	0	500	0	500	0	500	0	500	0	500	0
OTROS GASTOS.	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
ARRENDAMIENTO NUEVO.	17.592	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796
TOTAL EGRESOS.	61.333	52.037	52.537	52.037	52.537	52.037	55.987	55.487	55.987	55.487	55.987	67.987
INGRESOS - EGRESOS	(3.379)	7.935	9.603	12.318	12.029	12.752	8.959	9.627	9.290	9.964	9.633	(2.409)
ACUMULADO	(3.379)	4.556	14.159	26.477	38.506	51.258	60.217	69.844	79.134	89.098	98.731	96.322

### 3.1.1 Análisis del resultado del flujo.

El resultado del flujo, tiene varios aspectos que destacar, los cuales se deben de analizar bajo un punto de vista financiero.

Para facilitar dicho análisis, este se puntualizará con el fin de lograr una mejor comprensión al respecto.

1.- UTILIDADES.- El flujo nos muestra que la empresa tendrá un aumento en sus utilidades debido a la operación de Arrendamiento que esta presupuestando, a la vez de que esta adquiriendo un activo fijo a crédito.

Al ser la operación a 12 meses, la carga financiera es muy alta durante ese ejercicio, sin embargo la empresa se verá beneficiada en lo ejercicios siguientes debido a que ya no deberá pagar el Arrendamiento y si continuará con el beneficio que le reportará al continuar explotando los bienes que adquirió, dicho beneficio se traduce en aumento de los ingresos y por lo tanto de las utilidades.

2.- LIQUIDEZ.- La liquidez de la empresa no se ve afectada de manera determinante ya que los beneficios que le representa son mayores a los gastos, esto aunado a que la empresa ya contaba con una buena liquidez, podríamos concluir que desde el punto de vista financiero la empresa esta muy lejos de sufrir una afectación.

3.- PRODUCTOS FINANCIEROS.- Debido a los mayores ingresos que se ocasionan, existen sobrantes monetarios, los cuales la empresa tiene la posibilidad de invertirlos y obtener un rendimiento considerable, el mismo que se traduce en un ingreso extra y ayuda a hacer mas barato el financiamiento.

4.- COSTO DE CAPITAL.- Quizá aquí encontramos el único inconveniente de financiar las operaciones de la empresa mediante un Arrendamiento y no mediante aportaciones de los socios.

Como todos sabemos cualquier tipo de financiamiento lleva consigo una carga financiera, la cual por regla general es superior al rendimiento que obtiene un inversionista con su dinero en el banco o en cualquier otro tipo de institución financiera, por lo tanto si ese inversionista en lugar de invertir su dinero en algun instrumento financiero lo invirtiera en el financiamiento de las operaciones de su empresa, el costo para la misma se vería reducido, y por lo tanto las utilidades aumentarían.



La situación antes mencionada cuenta por lo menos con dos explicaciones muy sencillas; la primera de debe a que en ocasiones el socio de la empresa no cuenta con el capital suficiente para financiar las operaciones de su empresa y en segundo lugar y la situación más común, es que los empresarios prefieren arriesgar capital ajeno a poner en juego su patrimonio, aunque como ya se mencionó, sería más productivo que invirtieran su dinero en su empresa y no en una institución financiera.

### 3.2 Aspectos contables del Arrendamiento Financiero.

Como se ha venido mencionando, el aspecto contable es de vital importancia dentro de cualquier tipo de Arrendamiento, ya que estos nos va a dar la pauta de elección entre estos.

El Arrendamiento Financiero, como ya sabemos, esta controlado por autoridades hacendarias, lo que representa un control más estricto de las operaciones de este tipo, esto trae como consecuencia que las prácticas contables del Arrendamiento Financiero sean mucho mas minuciosas en comparación con cualquier otro financiamiento.

Debido a esta disposición, muchas empresas que no cuentan con un departamento de contabilidad confiable, pueden llegar a tener problemas con su contabilidad, ya que como se vera más adelante es muy complicado registrar operaciones de este tipo.

A raíz de este problema de registro y control de operaciones de Arrendamiento Financiero, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, tomó cartas en el asunto y modificó el criterio de registro contable con el fin de evitar tantos errores en las contabilidades de las empresas y de esta forma también tratar de que sus cuentas concilien más con las de los contribuyentes.

Con el propósito de que este punto tan importante quede perfectamente entendido, voy a aplicar dos criterios fundamentales,

los cuales son:

1.- En el aspecto técnico de registro de operaciones, realizaremos este mediante el criterio que para Hacienda se debe de utilizar (hay empresas que lo registran diferente), y me apoyare en un catálogo de cuentas comun y corriente.

2.- Registro de un Arrendamiento Financiero en las cuentas de una empresa. En lo que respecta a las cantidades que utilizaré, estas son las mismas que utilice en la evaluación financiera, con el objetivo de integrar el ejemplo al aspecto contable.

### 3.2.1 Procedimiento para el registro de una operación de Arrendamiento Financiero.

Aquí encontraremos una serie de pasos a seguir, en forma de guía, los cuáles nos indican como se registra un Arrendamiento Financiero.

#### 1.- Equipo de transporte.

Cuenta de Activo.

Clasificación Fijo.

Se carga por el valor del bien arrendado sin I.V.A. (este valor sera sujeto de depreciación de acuerdo al porcentaje autorizado).

#### 2.- Intereses pagados por anticipado.

Cuenta de Activo.

Clasificación Diferido.

Se carga por el costo financiero reflejado según la tabla de amortización.

Se abono mensualmente el interés amortizado en el pago según la tabla de amortización.

### 3.- Documentos por pagar.

Cuenta de Pasivo.

Clasificación a Largo Plazo.

Se abona por el total del valor del bien más el costo financiero e I.V.A. del anterior solamente.

Se carga por amortización de renta mensual variable más el I.V.A. del costo financiero.

### 4.- Amortización de Capital.

Cuenta de orden Acreedora.

Se abona por amortización de capital según la tabla y su saldo refleja el capital amortizado.

### 5.- Capital Amortizado.

Cuenta de orden Deudora.

Se carga por el capital realmente pagado según la factura, y su saldo se podrá utilizar para saber cuanto de adeuda de capital en cualquier pago, restando el saldo al valor del bien se obtendrá el adeudo.

6.- Gastos Financieros.

Cuenta de Resultados.

Origen Deudor.

Se carga por el interés realmente cobrado, y se abona para pérdidas y ganancias anuales.

7.- Comisiones Pagadas.

Cuenta de Resultados.

Origen Deudor.

Se carga la comisión cobrada por la apertura del crédito.

8.- I.V.A. acreditable.

Cuenta de Activo.

Clasificación Circulante.

Origen Deudor.

Se carga por la cantidad cobrada en el recibo.

9.- I.V.A. pagado por anticipado.

Cuenta de Activo.

Clasificación Diferido.

Se carga con el I.V.A. del costo financiero según la tabla, y se abona con I.V.A. de intereses según la tabla.

Este es el procedimiento a seguir en el registro de las operaciones de un Arrendamiento Financiero; el cual nos muestra lo complicado que es dicho registro.

3.2.2 Registro de un Arrendamiento Financiero en las cuentas de una empresa.

En este apartado, aplicare la guía anterior en las cuentas de una empresa, utilizando las cifras del ejemplo.

Asiento de apertura.

Cuentas que

se afectan.

Debe

Haber

1	Activo fijo.	N\$ 90,909.91	
2	Intereses pagados por anticipado.	N\$ 14,642.92	
3	I.V.A. pagado por anticipado.	N\$ 1,464.29	
4	Documentos por pagar.		N\$ 107,017.12



Asiento pago inicial.

1/12

4	Documento por pagar.	(1)N\$	9,011.99
2	Intereses pagados por anticipado.	N\$	2,159.90
3	I.V.A. pagado por anticipado.	N\$	215.99
5	Gastos financieros.	N\$	2,159.90
6	Comisiones pagadas.	N\$	909.10
7	I.V.A. acreditable.	(2)N\$	9,397.81
8	Bancos.	(3)N\$	19,102.91

Notas:

(1).- Se suma la renta variable más el I.V.A. por intereses.

(2).- Se suma I.V.A. del bien, más I.V.A. de la comisión, más I.V.A. de los intereses.

(3).- Se suma renta normal, más I.V.A. pagado, más comisión de apertura.

Asiento 2/12.

4	Documentos por pagar.	N\$ 8,996.22
2	Intereses pagados por anticipado.	N\$ 2,002.23
3	I.V.A. pagado por anticipado.	N\$ 200.22
5	Gastos financieros.	N\$ 2,342.07
7	I.V.A. acreditable.	N\$ 234.21
8	Bancos.	N\$ 9,340.05

Aclaraciones: Esta es la forma técnica y práctica en la que se debe de realizar la contabilización de un Arrendamiento Financiero, en esta ocasión presentamos de la manera más simple posible dicho registro.

Como se pudo observar, el registro de este tipo de operaciones es muy complicado ya que un solo movimiento afecta a varias cuentas del balance, además de que cada mes la cifras son diferentes, por lo que se recomienda que este registro lo lleve a cabo un contador con experiencia para que no existan problemas posteriores.

#### CAPITULO IV.

##### Aspectos financieros y contables del Arrendamiento Puro.

En este capítulo, al igual que en el anterior revisare dos aspectos fundamentales del tema, los cuales son el financiero y el contable, la diferencia es que en esta ocasión el análisis corresponde al Arrendamiento Puro.

En el Arrendamiento Puro, también estos son aspectos determinantes en su buen funcionamiento, a tal grado de que dependiendo de estos se garantiza el éxito de la operación.

Como en el capítulo anterior, en esta ocasión también desarrollare un ejemplo con el fin de lograr una mejor comprensión y creo que es más conveniente y práctico utilizar el mismo ejemplo, ya que de esta forma podremos identificar claramente cuales son las diferencias financieras y contables para cada uno de los casos; hay que aclarar de que el trato contable que recibe el Arrendamiento Puro es mucho más fácil y sencillo que el del Financiero,

esto se debe a que como ya se mencionó, el Arrendamiento Puro no está regido por la Comisión Nacional Bancaria ni por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

#### 4.1. Aspectos financieros del Arrendamiento Puro.

Debido al fácil manejo y comprensión del aspecto contable de este tipo de financiamiento, encontramos aquí que el aspecto financiero es más importante en el momento de evaluarlos, por lo tanto hay que poner especial atención en los datos financieros y no en los contables, esto no significa que contablemente no sea importante, ya que en ocasiones el aspecto contable determina la importancia de dicho arrendamiento, pero como ya se indicó es muy fácil aplicar a la contabilidad un Arrendamiento Puro.

Al evaluar el Arrendamiento Financiero se utilizó un ejemplo real, en esta ocasión utilizare el mismo ejemplo, a diferencia de que el gerente se decide por el Arrendamiento Puro, por lo tanto es importante que notemos las diferencias existentes entre ambos arrendamientos.

Para que el gerente pueda evaluar de manera eficiente esta operación, deberá de utilizar los mismos documentos financieros, la única diferencia será el resultado que arroje el flujo de efectivo, dado que a este le serán aplicados las características financieras del Puro, las cuales se explicarán ya en el capítulo que habla sobre modo de operación de los arrendamientos.

Para recordar el ejemplo, mencionare los datos más importante de este:

- El monto del arrendamiento es de N\$ 100,000 (cien mil nuevos pesos), los cuales se destinarán a la adquisición de 4 unidades nuevas de reparto.

- El plazo será de 12 meses (igual que en el Arrendamiento Financiero).

- La tasa de interes es el 30% anual:

En general son las mismas condiciones, e inclusive la información financiera de la empresa que se presenta a continuación es la misma que se utilizó para evaluar los mismos criterios y poder llegar a cuantificar con exactitud los resultados.

Hay que aclarar que independientemente de los resultados obtenidos en esta evaluación, dependerá de cada empresa y también del criterio de decisión de cada administrador el que sea más atractivo uno u otro tipo de financiamiento; se menciona esto debido a que en ocasiones los puntos de vista de los gerentes

financieros varían notablemente y lo que para algunos gerentes financieros son ventajas para otros son desventajas.

EMPRESA "X", S.A.  
 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992.

ACTIVO

CIRCULANTE

CAJA	N\$ 5.000
BANCOS	N\$ 95.037
CLIENTES	N\$ 104.657
DEUDORES	N\$ 32.169
INVENTARIOS	N\$ 13.956

SUMA DEL CIRCULANTE N\$ 250.819

FIJO

EQUIPO DE TRANSPORTE	N\$ 62.569
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (25.027)
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	N\$ 12.570
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (2.514)
EQUIPO DE COMPUTO	N\$ 28.720
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA.	N\$ (7.829)

SUMA DEL FIJO N\$ 73.516

DIFERIDO

SEGUROS Y FIANZAS	N\$ 22.796
-------------------	------------

SUMA DEL DIFERIDO N\$ 22.796

SUMA DEL ACTIVO N\$ 347.131

PASIVO

PRESTAMOS BANCARIOS	N\$ 0
PROVEEDORES	N\$ 61.958
ACREEDORES DIVERSOS	N\$ 90.139
IMPUESTOS POR PAGAR	N\$ 17.419

SUMA DEL PASIVO N\$ 169.516

CAPITAL

PATRIMONIO	N\$ 5.000
ACTUALIZACION DEL CAPITAL	N\$ 7.274
RESULTADOS ACUMULADOS	N\$ 0
RESULTADO DEL EJERCICIO	N\$ 65.342
APORTACIONES A CAPITAL	N\$ 100.000

SUMA DEL CAPITAL N\$ 177.616

SUMA PASIVO + CAPITAL N\$ 347.131



INFORMACION FINANCIERA DE LA EMPRESA "X", S.A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992.  
( NUEVOS PESOS )

INGRESOS	
VENTAS:	N\$ 395,400
TOTAL INGRESOS:	<u>N\$ 395,400</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>N\$ 395,400</u>
GASTOS DE OPERACION	
GASTOS DE ADMINISTRACION	N\$ 40,596
GASTOS DE REPARTO	<u>N\$ 225,869</u>
TOTAL GASTO DE OPERACION	<u>N\$ 266,465</u>
UTILIDAD DE OPERACION	<u>N\$ 92,935</u>
COSTO INTEGRAL DEL FINANCIAMIENTO	
GASTOS FINANCIEROS	N\$ 29,472
PRODUCTOS FINANCIEROS	N\$ 1,879
TOTAL COSTO FINANCIAMIENTO	<u>N\$ 27,593</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>N\$ 65,342</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (35%)	N\$ 0
P.T.U. (10%)	N\$ 0
UTILIDAD NETA	<u>N\$ 65,342</u>

## EMPRESA "X". S.A.

FLUJO DE EFECTIVO,  
(NUEVOS PESOS)

PERIODO: 1992.

INGRESOS.	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOY	DIC
OPERACION NORMAL.	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950	32.950
PRODUCTOS FINANCIEROS.	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
TOTAL DE INGRESOS	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106	33.106
EGRESOS.												
SUELDOS.	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
RENTAS.	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680	2.680
HONORARIOS.	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
ARRENDAMIENTOS.	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456
MANTENIMIENTO.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
SEGUROS.	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
PAPELERIA.	250	0	250	0	250	0	250	0	250	0	250	0
OTROS GASTOS.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
TOTAL EGRESOS.	27.786	27.536	27.786	27.536	27.786	27.536	27.786	27.536	27.786	27.536	27.786	27.536
INGRESOS - EGRESOS	5.320	5.570	5.320	5.570	5.320	5.570	5.320	5.570	5.320	5.570	5.320	5.570
ACUMULADO.	5.320	10.890	16.210	21.780	27.100	32.670	37.990	43.560	48.880	54.450	59.770	65.340

EMPRESA: X", S.A.  
AT'N: ING. JORGE AZCUAGA CALVO.  
FECHA: 18-DIC-92

PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO PURO

DESCRIPCION DEL EQUIPO: EQUIPO  
COSTO DEL EQUIPO: N\$100,000.00

PROPUESTA 1

DURACION: 12 MESES  
RENTA MENSUAL: N\$ 5,897.00  
VALOR RESIDUAL: N\$50,000.00

AT'N. ING. JORGE AZCUAGA CALVO,  
GERENTE FINANCIERO.

ESTA ES LA PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO PURO QUE  
NOS SOLICITO, LA CUAL PONEMOS A SU DISPOSICION  
Y ESPERAMOS SU RESPUESTA.

A T E N T A M E N T E

LIC. JOSE JAIME VIDAL RAMOS

En esta ocasión, en base a la información que presenta la empresa, se procederá a la realización del flujo de efectivo, en el cual nos vamos a dar cuenta de las diferencias financieras existentes entre los dos tipos de arrendamiento.

Para la realización de este flujo, se tomaron en consideración las mismas políticas económicas y financieras, ya que estas no dependen del tipo de arrendamiento que se elija.

Este flujo de efectivo presenta características propias, por lo tanto también nos servirá como parámetro para evaluar los beneficios que obtendrá la empresa si elige este sistema de financiamiento, así como las desventajas que representa el mismo.

Para la evaluación contable del Arrendamiento Puro, será necesario el apoyo en este flujo, ya que en el se encuentran algunos elementos indispensables para evaluar el aspecto contable.

Al igual que en el Arrendamiento Financiero, es necesario que para lograr una buena evaluación general del Arrendamiento Puro, se tomen en cuenta los dos aspectos, el financiero y el contable, esto lo menciono, por que los resultados que aporte uno u otro, si se

analizan por separado puede ser que ambos proporcionen buenos resultados, sin embargo hay que mezclarlos y obtener un resultado común, es decir, un resultado que nos muestre una realidad completa y no una realidad a medias, para lo cual se recomienda que los resultados sean analizados y evaluados por personas que trabajen en la organización y que cuenten con un criterio contable (contador) y con un criterio financiero (administrador), estos individuos deben de estar en permanente contacto en el momento de evaluar una operación de esta naturaleza y si nos vamos más lejos, también se recomienda que un abogado participe directamente, su aportación será en el aspecto legal de ambos arrendamientos (contrato)\*, ya que podrá determinar cuales son los derechos y obligaciones del arrendatario ante algún problema judicial.

\* anexo 1.

EMPRESA: "X", S.A.

OPCION: ARRENDAMIENTO PURO

FLUJO DE EFECTIVO. (MILES DE PESOS)	PERIODO: 1993. (PROYECTADO)											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
INGRESOS.												
OPERACION NORMAL.	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892	37.892
OPERACION NUEVA.	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
PRODUCTOS FINANCIEROS.	62	235	457	728	995	1.275	1.491	1.718	1.941	2.177	2.409	1.645
TOTAL DE INGRESOS	57.954	60.127	62.349	64.620	64.887	65.167	65.383	65.610	65.833	66.069	66.301	65.537
EGRESOS.												
SUELDOS.	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.500
RENTAS.	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
HONORARIOS.	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750
ARRENDAMIENTOS.	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456
MANTENIMIENTO.	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
SEGUROS.	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735	2.735
PAPELERIA.	500	0	500	0	500	0	500	0	500	0	500	0
OTROS GASTOS.	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
ARRENDAMIENTO NUEVO.	11.794	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	5.897	50.000
TOTAL EGRESOS.	55.535	43.138	49.638	49.138	49.638	49.138	53.068	52.588	53.088	52.588	53.088	103.191
INGRESOS - EGRESOS	2.419	10.989	12.711	15.482	15.249	16.029	12.295	13.022	12.745	13.481	13.213	(43.654)
ACUMULADO	2.419	13.408	26.119	41.601	56.850	72.879	85.174	98.196	110.941	124.423	137.635	93.981

#### 4.1.1 Análisis del resultado del flujo.

El resultado del presente flujo, muestra aspectos muy interesantes los cuales analizare bajo un criterio administrativo y financiero, dentro de este análisis expondre las principales diferencias encontradas con el flujo que dio como resultado la operación de Arrendamiento Financiero, ya que al fin de cuentas el establecer las diferencias entre los tipos de arrendamientos es uno de los principales objetivos de la presente investigación y que mejor que enumerar las diferencias mediante un ejemplo real.

En esta ocasión, también enumeraremos las principales características del flujo.

1.- UTILIDADES.- Al final del plazo, la empresa no logra un aumento considerable en sus utilidades, debido a que esta adquiriendo un activo fijo, además de que al ser el pago una renta 100% deducible de impuestos que se va a la cuenta de resultados, nos reduce aún más la utilidad; sin embargo al igual que el Arrendamiento Financiero, la empresa esta sacrificando parte de su utilidad pero esto solamente será en este período, ya que en el siguiente año, la empresa verá incrementadas sus utilidades en forma sorprendente. Si la operación se realizara a más largo plazo ( 18 - 24 meses ), las

utilidades del primer ejercicio aumentarían pero las del segundo no registrarían un alza tan importante.

2.- LIQUIDEZ.- En este renglón, el Arrendamiento Puro nos brinda una mayor ventaja, ya que el pago es menor por lo tanto la liquidez durante los primeros 11 meses nos permite contar con más sobrantes los cuales se pueden invertir y obtener un rédito, y esto a fin de cuentas se traduce en una disminución del costo financiero.

3.- PRODUCTOS FINANCIEROS.- Son mayores debido a que como ya se mencionó los sobrantes de cada mes son mayores.

4.- COSTO DE CAPITAL.- Si evaluáramos solamente el aspecto financiero, encontraríamos que el costo del capital es más elevado en un Arrendamiento Puro que en un Arrendamiento Financiero, sin embargo al incorporar el aspecto contable, la carga financiera prácticamente se iguala debido al ahorro de impuestos que el arrendatario obtiene con el Arrendamiento Puro (este punto se ampliara más en el momento de explicar el aspecto contable ).

Estos son básicamente los elementos financieros más relevantes que habrá que tomar en cuenta en el momento de evaluar cualquier tipo de operación de arrendamiento, sin embargo, existen otros de



mucha menor importancia los cuales definitivamente pasan a segundo plano, a excepción alguna de cierto tipo de empresas. Lo que aquí trato de mostrar son las características financieras generales de las empresas mexicanas.

#### 4.2 Aspectos contables del Arrendamiento Puro.

En esta ocasión y a diferencia del Arrendamiento Financiero, el aspecto contable de un Arrendamiento Puro es muy fácil de comprender y de aplicar.

Como ya se mencionó en capítulos anteriores, este tipo de arrendamiento es una simple renta que paga el Arrendatario por el uso y goce temporal de un bien. Si buscamos el significado de la palabra "renta" para las autoridades, vamos a encontrar que todo lo que una empresa pague por concepto de renta, será 100% deducible de impuestos, además de ser una cuenta que solo afecta el Estado de Resultados.

En este caso, si el Arrendatario paga por concepto de renta la cantidad de N\$5,897.00 esta cantidad la registrará directamente a su Estado de Resultados y no afectará ninguna cuenta mas, y es aquí donde encontramos la principal ventaja de utilizar este tipo de financiamiento, ya que su aplicación es muy sencilla y además proporciona a la empresa beneficios económicos y financieros muy atractivos.

## CAPITULO V.

### 5.1 Situación actual del arrendamiento en México.

En México, como ya se mencionó, existen básicamente dos tipos de arrendamiento, el Puro y el Financiero, siendo este último más importante dentro de nuestro sistema financiero.

Actualmente en nuestro país existen 39 Arrendadoras Financieras, las cuales operan en el Distrito Federal y en el interior de la República; estas Instituciones Auxiliares de Crédito además de operar el Arrendamiento Financiero, también realizan algunas operaciones de Arrendamiento Puro ( por supuesto en menor cantidad que el Arrendamiento Financiero ), es necesario aclarar que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público obliga a las Arrendadora Financieras a solamente realizar un pequeño porcentaje de sus operaciones de Arrendamiento Puro, ya que para Hacienda el Arrendamiento Financiero es una operación financiera al 100 por ciento, mientras que Arrendamiento Puro es simplemente el pago de una renta por el uso y goce temporal de un bien.

Con respecto a las Arrendadoras Puras, tenemos que en nuestro

país existen una gran cantidad de ellas, no se sabe con exactitud cuantas son pero se conocen cifras estadísticas que indican que las arrendadoras rebasan las 500. Esto se debe a que como ya se mencionó, las Arrendadoras Puras no están regidas por ningún organismo gubernamental, además de que muchas empresas crean sus propias Arrendadoras Puras con el fin de deducir impuestos.

Existen una gran diferencia en el número de arrendadoras de cada tipo, ya que los requisitos para crear, operar y dirigir una Arrendadora Financiera son completamente diferentes a los de una Pura, a continuación indicare cuales son esas diferencias que traen como consecuencia que en México existan tan pocas Arrendadoras Financieras:

Arrendadora Financieras.

1.- Se requiere de la elaboración de un estudio, el cual incluya Estados Financieros proforma para los cinco primeros años de operación, además de un estudio de mercado que indique que la nueva Arrendadora tiene la posibilidad de tener éxito.

2.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, evalúa el estudio y da su aprobación o desaprobación del proyecto, en caso de que se apruebe, la Arrendadora deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

A.- Su capital social mínimo es de N\$ 10,500,000.00 (Diez millones quinientos mil nuevos pesos ), los cuales se tienen que suscribir y pagar dentro del primer año de operaciones.

B.- Los Estados Financieros de la Arrendadora, se tienen que enviar a la Comisión Nacional Bancaria, para que esta los revise y los autorice.

C.- Dentro de sus razón social, se debe incluir que funciona como una "Organización Auxiliar de Crédito".

D.- Las operaciones de mayor cuantía económica, las tiene que autorizar la Comisión Bancaria.

E.- Existe la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. la cual es la encargada de mediar entre las autoridades hacendarias y las Arrendadoras particulares.

Arrendadoras Puras.

- 1.- No requieren de ningún permiso especial para poder operar.
- 2.- El capital social mínimo es como el de cualquier otra empresa comercial, es decir, N\$ 50,000.00 ( Cincuenta mil nuevos pesos ).
- 3.- Dentro de su razón social se debe incluir que es una Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 4.- Puede realizar las operaciones que crea convenientes sin autorización de ningún organismo gubernamental.
- 5.- No existen ninguna asociación de Arrendadoras Puras, aunque se esta pensando muy seriamente en que estas también esten regidas por la Comisión Nacional Bancaria.

Estas son las principales causas por las cuales en México no se haya desarrollado el sistema del Arrendamiento Financiero, lo cual nos ubica en una clara desventaja ante un tratado de libre comercio, ya que tanto en Canadá como en Estados Unidos de Norteamérica, este sector financiero esta ampliamente desarrollado.

A continuación, se presenta la lista de las Arrendadoras Financieras que operan en nuestro país:

- 1.- Bancomer.
- 2.- Internacional.
- 3.- Banamex.
- 4.- Serfin.
- 5.- Financiera Reforma.
- 6.- Financiera Monterrey.
- 7.- Somex.
- 8.- Prime.
- 9.- Atlas.
- 10.- Comermex.
- 11.- Inverlat.
- 12.- Union.
- 13.- Impulsora Mexicana de Arrendamiento.
- 14.- Probursa.
- 15.- Arrenda.
- 16.- Credimex.
- 17.- Fina Rent.
- 18.- Vector.
- 19.- Banobras.
- 20.- Sofimex.
- 21.- Atlántico.
- 22.- Pragma.
- 23.- Mercantil.

- 24.- Financiera del Norte.
- 25.- Bancen.
- 26.- Quadrum.
- 27.- Banorte.
- 28.- Plus.
- 29.- Obsa.
- 30.- Capital.
- 31.- Financiera Integral.
- 32.- Integral del Norte.
- 33.- anorie.
- 34.- Finac.
- 35.- Chapultepec.
- 36.- Asfin.
- 37.- Cremi.
- 38.- Finamex.
- 39.- Estrategia.

Estas son las Arrendadoras Financieras que operan actualmente en el país. Sin embargo hoy en día están en trámite varias solicitudes de Arrendadoras Financieras, lo cual quiere decir que dentro de muy poco tiempo existiran aproximadamente unas 50 de ellas.



## 5.2 Características específicas de cada Arrendadora Financiera.

Dentro de las Arrendadoras Financieras, existen características que las diferencian entre sí, dichas características nos muestran principalmente el tamaño de la Arrendadora, así como también podremos observar en términos generales como se encuentran financieramente.

A continuación, se enumeran las seis características o datos de las Arrendadoras financieras, que posteriormente se revisarán:

1.- Activos Totales.

2.- Crecimiento.

3.- Capital Contable.

4.- Pasivo Total.

5.- Apalancamiento.

6.- Utilidades.

ACTIVOS TOTALES

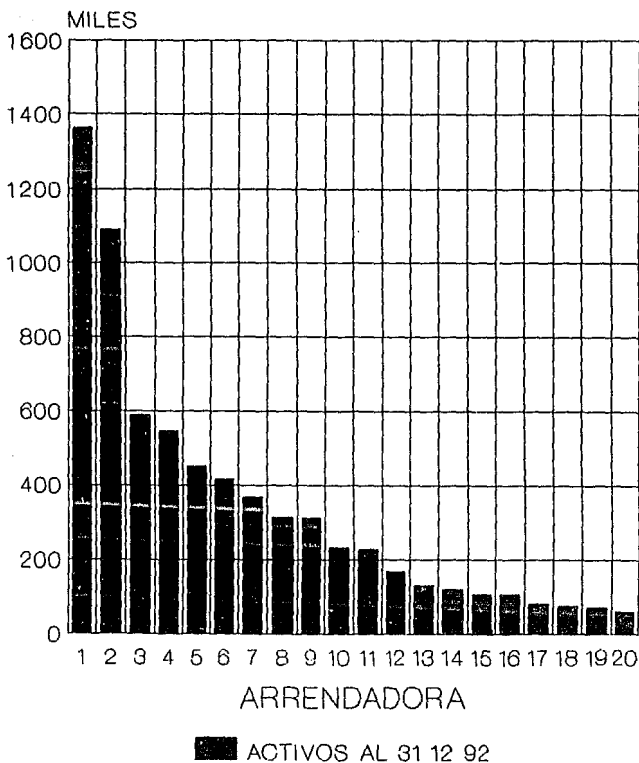
Lugar	Arrendadora	Activos
1	Bancomer.	N\$ 1,362,640
2	Internacional.	N\$ 1,089,188
3	Banamex.	N\$ 588,923
4	Serfin.	N\$ 544,025
5	F. Reforma.	N\$ 450,624
6	F. Monterrey.	N\$ 413,871
7	Somex.	N\$ 367,818
8	Prime.	N\$ 314,243
9	Atlas.	N\$ 312,396
10	Comermex.	N\$ 233,241
11	Inverlat.	N\$ 229,932

12	Union.	N\$	169,480
13	Imp. Mex. Arrend.	N\$	131,126
14	Probursa.	N\$	120,416
15	Arrenda.	N\$	107,363
16	Credimex.	N\$	104,948
17	Fina Rent.	N\$	80,502
18	Vector.	N\$	75,039
19	Banobras.	N\$	71,106
20	Sofimex.	N\$	60,138
21	Atlantico.	N\$	57,845
22	Pragma.	N\$	57,442
23	Mercantil.	N\$	50,341
24	F. del Norte.	N\$	48,732
25	Bancen.	N\$	40,609

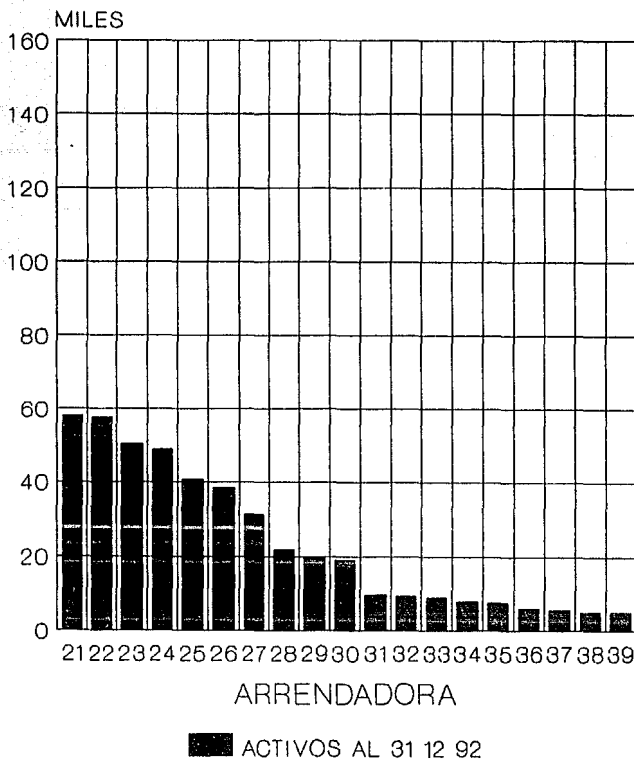
ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

26	Quadrum.	N\$	38,401
27	Banorte.	N\$	31,222
28	Plus.	N\$	21,800
29	Obsa.	N\$	20,080
30	Capital.	N\$	19,090
31	F. Integral.	N\$	9,686
32	Integral del Norte.	N\$	9,453
33	Banorie.	N\$	9,001
34	Finac.	N\$	7,861
35	Chapultepec.	N\$	7,640
36	Asfin.	N\$	6,165
37	Cremi.	N\$	5,728
38	Finamex.	N\$	5,033
39	Estrategia.	N\$	5,000

# ACTIVOS TOTALES



# ACTIVOS TOTALES



CRECIMIENTO

Lugar	Arrendadora	Crecimiento
1	Atlántico	4,486.3%
2	Pragma.	1,302.5%
3	Inverlat.	689.0%
4	Fina. Rent.	674.0%
5	Vector.	417.3%
6	Arrenda.	409.9%
7	Cremi.	366.1%
8	F. del Norte.	298.2%
9	Sofimex.	266.3%
10	Comermex.	242.0%

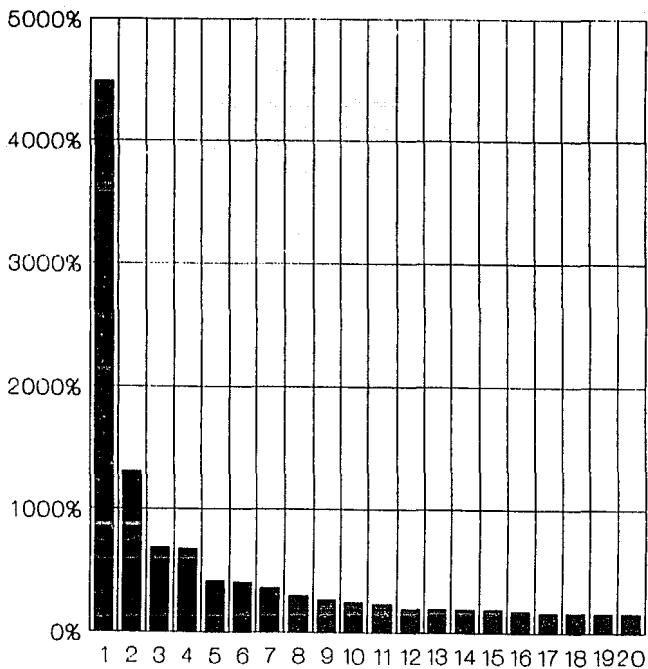
11	Serfin.	231.6%
12	F. Reforma.	195.1%
13	Plus.	192.5%
14	Somex.	190.0%
15	Internacional.	189.5%
16	Probursa.	178.0%
17	Banamex.	164.2%
18	Credimex.	165.5%
19	Atlas.	161.3%
20	F. Monterrey.	160.5%
21	Bancomer.	159.2%
22	Imp. Mex. Arrend.	87.5%
23	Prime.	73.8%
24	Unión.	53.1%



25	Banobras.	34.8%
26	Mercantil.	0.0%
27	Bancen.	0.0%
28	Quadrum.	0.0%
29	Banorte.	0.0%
30	Obsa.	0.0%
31	Capital.	0.0%
32	F. Integral.	0.0%
33	I. del Norte.	0.0%
34	Banorie.	0.0%
35	Finac.	0.0%
36	Chapultepec.	0.0%
37	Asfin.	0.0%
38	Finamex.	0.0%

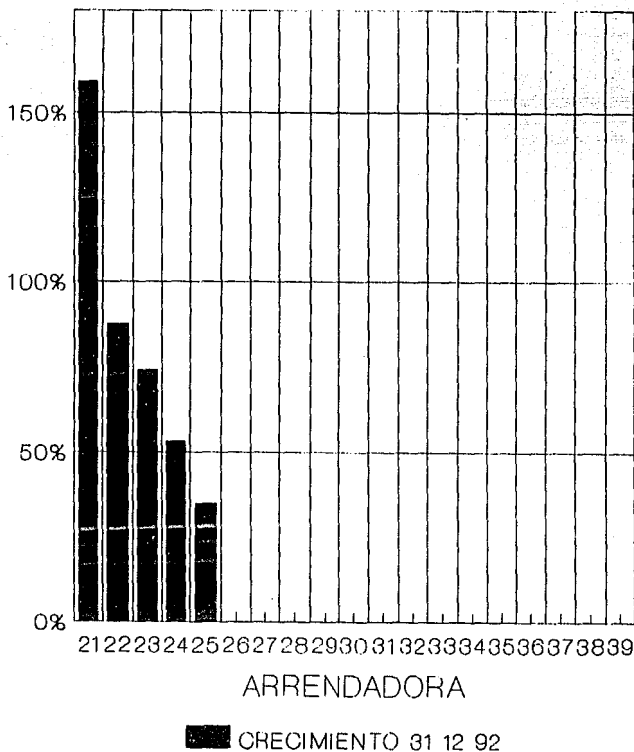


# CRECIMIENTO



CRECIMIENTO 31 12 92

# CRECIMIENTO



CAPITAL CONTABLE

Lugar	Arrendadora	C. Contable.
1	Bancomer.	N\$ 225,973
2	Internacional.	N\$ 138,297
3	F. Monterrey.	N\$ 86,767
4	Atlas.	N\$ 77,283
5	Somex.	N\$ 58,407
6	Prime.	N\$ 58,255
7	Banamex.	N\$ 47,432
8	Unión.	N\$ 42,493
9	Serfin.	N\$ 39,227
10	Imp. Mex. Arrend.	N\$ 23,676

11	Comermex.	N\$	16,174
12	F. Reforma.	N\$	15,637
13	Inverlat.	N\$	14,706
14	Sofimex.	N\$	10,501
15	Obsa.	N\$	10,357
16	Banobras.	N\$	10,235
17	F. del Norte.	N\$	8,667
18	Pragma.	N\$	8,479
19	Probursa.	N\$	8,041
20	Vector.	N\$	7,758
21	Mercantil.	N\$	7,689
22	Arrenda.	N\$	6,918
23	Credimex.	N\$	6,871
24	Quadrum.	N\$	6,791

25	Finac.	N\$	6,770
26	Banorte.	N\$	6,197
27	Fina Rent.	N\$	5,983
28	Bancen.	N\$	5,826
29	F. Integral.	N\$	5,635
30	Capital.	N\$	5,610
31	Plus.	N\$	5,568
32	Cremi.	N\$	5,540
33	I. del Norte.	N\$	5,522
34	Atlántico.	N\$	5,497
35	Asfin.	N\$	5,425
36	Banorie.	N\$	5,095
37	Finamex.	N\$	5,008
38	Estrategia.	N\$	5,000

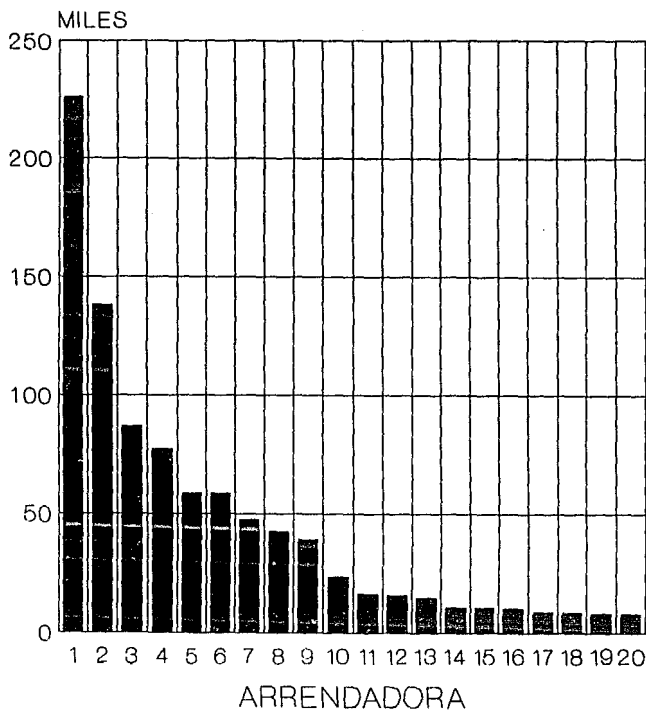
39

Chapultepec.

N\$ 4,973

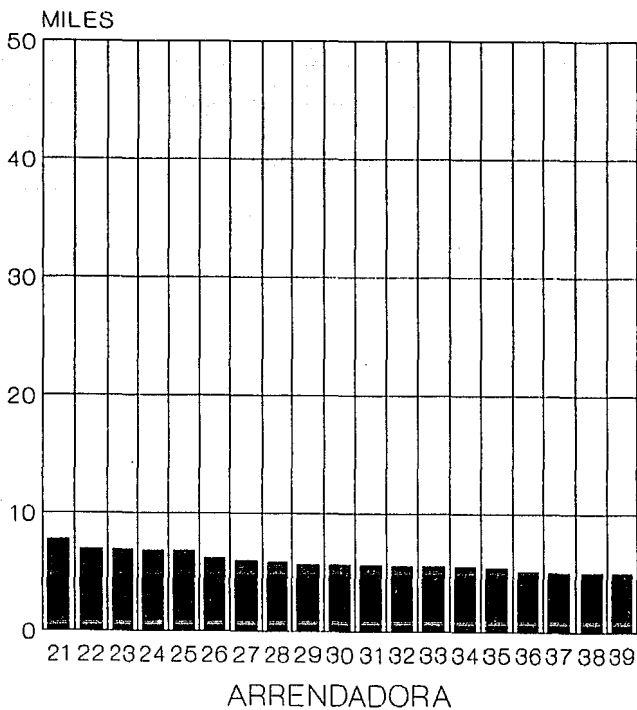


# CAPITAL CONTABLE



■ C. CONTABLE 31 12 92

# CAPITAL CONTABLE



■ C. CONTABLE 31 12 92

**PASIVO TOTAL**

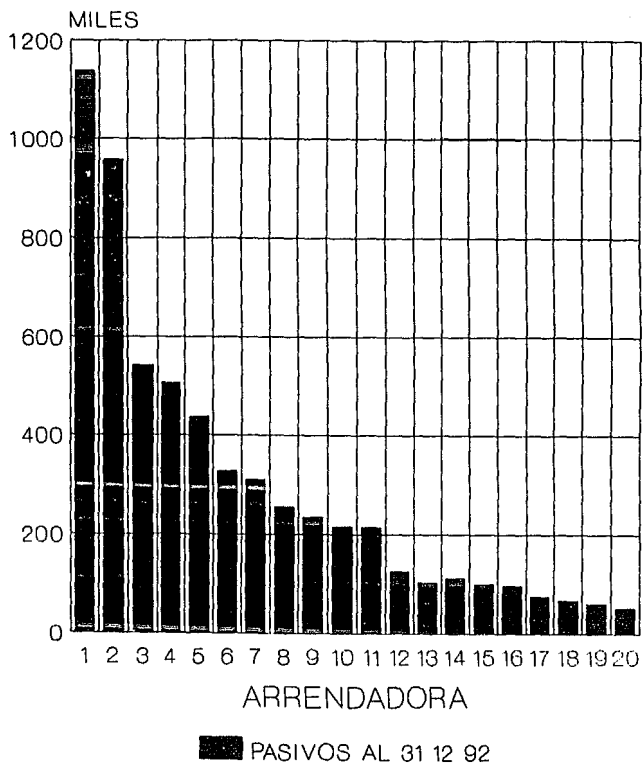
Lugar	Arrendadora		Pasivos
1	Bancomer.	N\$	1,136,667
2	Internacional.	N\$	951,508
3	Banamex.	N\$	541,491
4	Serfin.	N\$	504,798
5	F. Reforma.	N\$	434,987
6	F. Monterrey.	N\$	327,104
7	Somex.	N\$	309,411
8	Prime.	N\$	255,988
9	Atlas.	N\$	235,113
10	Comermex.	N\$	217,067

11	Inverlat.	N\$	215,226
12	Unión.	N\$	126,987
13	Imp. Mex. Arrend.	N\$	107,450
14	Probursa.	N\$	112,375
15	Arenda.	N\$	100,445
16	Credimex.	N\$	98,077
17	Fina Rent.	N\$	74,519
18	Vector.	N\$	67,281
19	Banobras.	N\$	60,871
20	Atlántico.	N\$	52,348
21	Sofimex.	N\$	49,637
22	Pragma.	N\$	48,936
23	Mercantil.	N\$	42,652
24	F. del Norte.	N\$	40,065

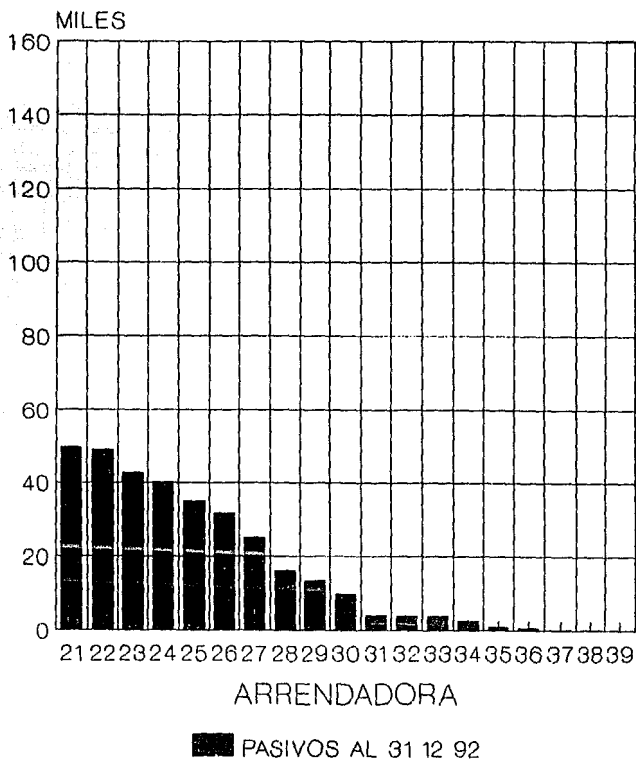
25	Bancen.	N\$	34,783
26	Quadrum.	N\$	31,610
27	Banorte.	N\$	25,025
28	Plus.	N\$	16,232
29	Capital.	N\$	13,480
30	Obsa.	N\$	9,723
31	F. Integral.	N\$	4,051
32	I. del Norte.	N\$	3,931
33	Banorie.	N\$	3,906
34	Chapultepec.	N\$	2,667
35	Finac.	N\$	1,091
36	Asfin.	N\$	740
37	Cremit.	N\$	188
38	Finamex.	N\$	25



# PASIVOS TOTALES



# PASIVOS TOTALES





## APALANCAMIENTO

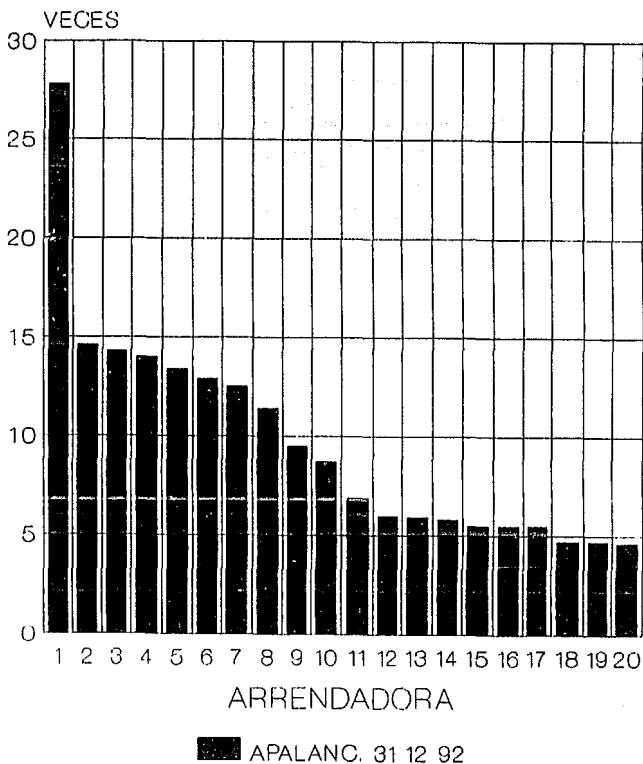
Lugar	Arrendadora	Apalancamiento
1	F. Reforma.	27.8
2	Inverlat.	14.6
3	Credimex.	14.3
4	Probursa.	14.0
5	Comermex.	13.4
6	Serfin.	12.9
7	Fina Rent.	12.5
8	Banamex.	11.4
9	Atlántico.	9.5
10	Vector.	8.7

11	Internacional.	6.9
12	Bancen.	6.0
13	Banobras.	5.9
14	Pragma.	5.8
15	Mercantil.	5.5
16	Somex.	5.3
17	Bancomer.	5.5
18	Sofimex.	4.7
19	Quadrum.	4.7
20	F. del Norte.	4.6
21	Arrenda.	4.5
22	Imp. Mex. Arrend.	4.5
23	Prime.	4.4
24	Banorte.	4.0

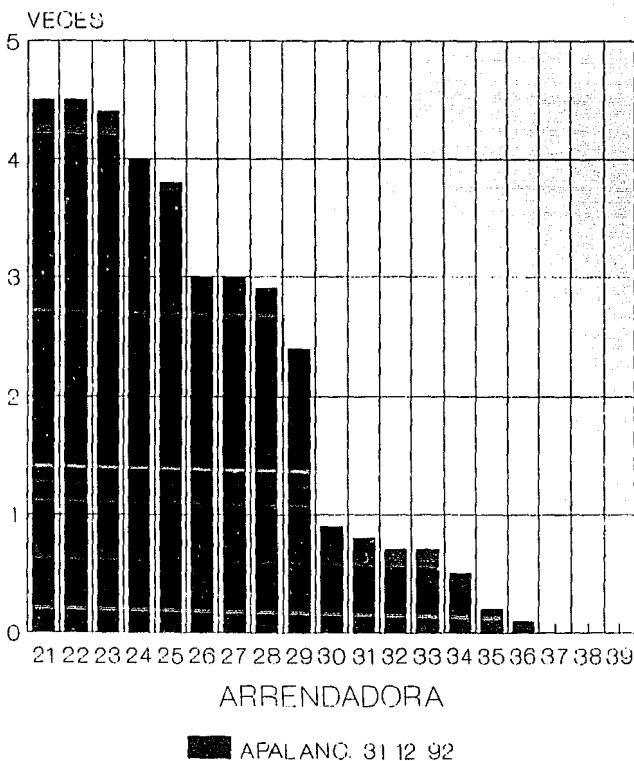
25	F. Monterrey.	3.8
26	Unión.	3.0
27	Atlas.	3.0
28	Plus.	2.9
29	Capital.	2.4
30	Obsa.	0.9
31	Banorie.	0.8
32	F. Integral.	0.7
33	F. del Norte.	0.7
34	Chapultepec.	0.5
35	Finac.	0.2
36	Asfin.	0.1
37	Cremit.	0.0
38	Finamex.	0.0



# APALANCAMIENTO



# APALANCAMIENTO



## UTILIDADES

Lugar	Arrendadora	Utilidades
1	Bancomer.	N\$ 21,518
2	Internacional.	N\$ 14,638
3	Prime.	N\$ 10,900
4	Banamex.	N\$ 10,227
5	F. Monterrey.	N\$ 6,885
6	Atlas.	N\$ 6,086
7	Imp. Mex. Arrend.	N\$ 5,619
8	Somex.	N\$ 4,655
9	Unión.	N\$ 3,654
10	Serfin.	N\$ 2,615

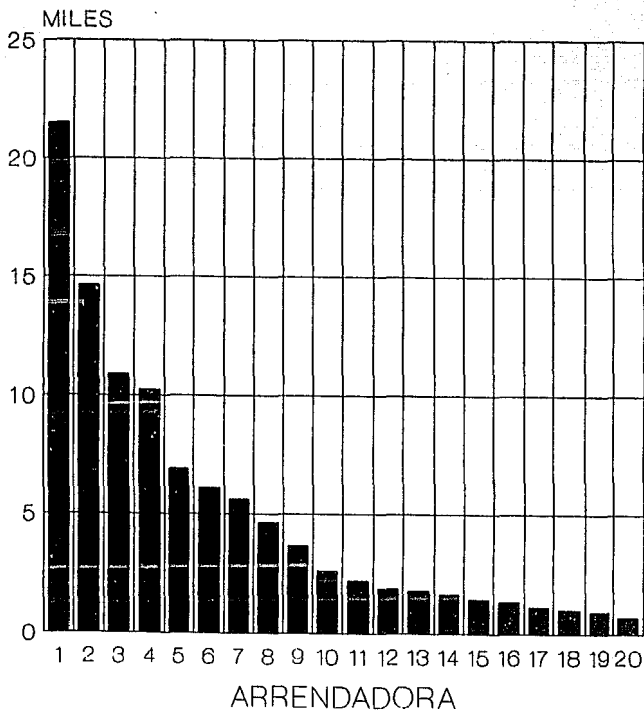
11	Mercantil.	N\$	2,200
12	Vector.	N\$	1,885
13	Inverlat.	N\$	1,787
14	Banobras.	N\$	1,631
15	Comermex.	N\$	1,422
16	Sofimex.	N\$	1,347
17	F. del Norte.	N\$	1,102
18	Credimex.	N\$	990
19	Banorte.	N\$	912
20	Fina Rent.	N\$	696
21	Arrenda.	N\$	694
22	Quadrum.	N\$	617
23	F. Reforma.	N\$	496
24	Bancen.	N\$	439



25	Pragma.	N\$	417
26	Obsa.	N\$	338
27	Capital.	N\$	308
28	Chapultepec.	N\$	202
29	Probursa.	N\$	191
30	F. Integral.	N\$	184
31	Atlántico.	N\$	175
32	Asfin.	N\$	169
33	I. del Norte.	N\$	162
34	Bancric.	N\$	126
35	Plus.	N\$	35
36	Cremit.	N\$	34
37	Estrategia.	N\$	0
38	Finac.	N\$	- 69

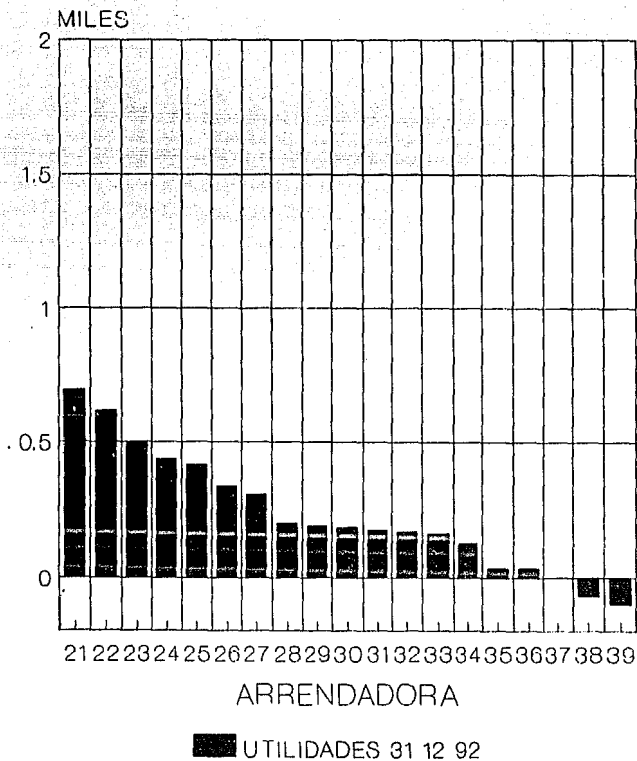


# UTILIDADES



UTILIDADES 31 12 92

# UTILIDADES



### 5.3 Datos generales de la situación del Arrendamiento en México.

En este apartado revisare algunos datos (los mas relevantes), acerca de cual es la situación que vive el Arrendamiento hoy en día.

Estos datos nos mostraran cuales son las principales deficiencias de este sistema ademas de ilustrarnos un poco más acerca de el aspecto financiero.

Para lograr una mejor exponsición de estos puntos, los numeraremos, (dicha numeración no corresponde a la importancia de cada punto); a continuación se presenta la serie de datos que reflejan la situación del Arrendamiento en México:

1.- El sector de Arrendadoras financieras muestra un elevado grado de concentración. En junio de 1990, 43% del total de los activos correspondió a tres Arrendadoras. No obstante, dicha concentración se ha reducido, ya que en 1982 los activos de las tres Arrendadoras de mayor tamaño equivalian al 51.7% del total.

2.- Las operaciones de Arrendamiento, en especial las de tipo Financiero, se han incrementado a un ritmo sustancialmente mayor al financiamiento concedido por el sistema bancario. Entre Junio de 1990 y Diciembre de 1982 la cartera total de credito aumento 61.2% en terminos reales. En el periodo 1988-1990, cuando se reinicio el proceso de otorgamiento de credito en la economia. la cartera de credito de las Arrendadoras aumento en 122.3% en tanto que el financiamiento bancario crecio en promedio 40% anual en terminos reales.

3.- La penetracion del sector arrendador en el mercado de credito tambien ha crecido. A Junio de 1990 el saldo de la cartera de credito de las Arrendadoras represento 4.8% del saldo del financiamiento otorgado por la banca multiple al sector privado; en 1982 dicho credito ascendio a 4.4%.

4.- En la estructura de la cartera de credito de las Arrendadoras, destaca como servicio principal, el Arrendamiento de tipo Financiero. En Junio de 1990, dicha cartera se conformo de la siguiente manera:

Arrendamiento Financiero:	90.5%
Arrendamiento Puro:	3.4%
Cartera de Crdeito:	6.1%
	-----
Cartera Total:	100.0%

5.- En términos de la cartera total, el Arrendamiento Puro no es muy significativo, sin embargo, ha crecido de manera importante. Entre Diciembre de 1982 y junio de 1990 el saldo del Arrendamiento Puro aumento 313.8% en términos reales, porcentaje superior al crecimiento del Arrendamiento Financiero. Este resultado pone de manifiesto el potencial de este esquema de financiamiento.

6.- Un alto porcentaje de la cartera de las Arrendadoras esta formado por operaciones de mas de mil millones de viejos pesos. En parte eso refleja la atención a una clientela especializada en los estratos altos del mercado de crédito, asi como el aprovechamiento de las ventajas que ofrece el Arrendamiento en comparación con otros tipo de crédito.

Tamaño de las operaciones. (millones de viejos pesos)	% de la cartera.
- mas de 1,000	65
- 500 a 1,000	11
- 100 a 500	15
- menos de 500	9
	----
	100

7.- El sector se ha capitalizado en forma acelerada. Entre 1982 y 1990 el Capital Contable de las Arrendadoras se incrementó 662.2% en términos reales. El crecimiento real del capital, no se ha traducido directamente en mayores activos, ya que estos crecieron a una tasa real de solo 47.2% entre 1982 y 1990. Las utilidades negativas en términos nominales observadas en el sector hasta 1986, influyeron en dicho comportamiento.

8.- También se ha observado un aumento notable en el número de clientes atendidos por las Arrendadoras. De 1984 a 1990 creció más de tres veces, de 3,809 a 15,463. Por su parte la plantilla laboral disminuyó de 918 a 902 empleados.

9.- En lo que se refiere a la rentabilidad, se distinguen dos periodos bien diferenciados entre 1982 y 1990. Hasta 1986 las Arrendadoras reportaban pérdidas como sector. Esto significó que en promedio, la rentabilidad real del mismo fuera de -76%

A partir de 1987 se revirtió esa tendencia de forma notable. Ello se comprueba al observar que entre 1987 y 1989 dicha rentabilidad aumentó a 80.0% anual en promedio. Los principales factores que explican este resultado son:

- La expansión de la cartera de créditos.
- Mejoría en la calidad de la cartera.
- Un margen financiero porcentual superior al internacional.
- La contención relativa de los gastos corrientes.



10.- Los gastos financieros representaron el 81.4% del total de egresos de las Arrendadoras. Los gastos de administración y operación han reducido su participación con relación al total de 32.2% en 1982 a 15.7% en 1990. Esta racionalización de gastos corrientes influyó en el incremento de las utilidades y en el aumento de la rentabilidad real.

11.- En la actualidad participan con éxito instituciones extranjeras en el sector. Del capital total, 18% proviene del exterior, 42.9% de instituciones bancarias mexicanas y el resto de otras aportaciones.

La fuente de donde se obtuvo esta información, fué de las publicaciones emitidas por la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras; a la cual todas las Arrendadoras están afiliadas.

**Notas:**

1.- Vidal Carlos Blanco.

"El Leasing".

Madrid, España, 1976.

2.- Mendoza Jose Ignacio.

"El Arrendamiento Financiero en México, evaluación y perspectivas".

Primer congreso Latinoamericano de Leasing. Brasil 1985.

3.- Sabines Zoydo Juan Carlos.

Tesis "Comentarios sobre aspectos legales, contables y fiscales de las Arrendadoras Financieras".

Mexico, 1987.

## CONCLUSIONES.

Del desarrollo de este trabajo, me permito exponer a ustedes las siguientes conclusiones:

- El Arrendamiento en sus diferentes modalidades surge (como muchas otras cosas) a raíz de la necesidad de crear maneras distintas de hacer negocios, de facilitar el accionar de los empresarios de aquella época; es así como comienza una nueva etapa en el mundo financiero que a la postre sería el inicio de una cadena de inventos financieros que revolucionaron al mundo y que sin duda alguna lo seguirán haciendo durante muchos años más.

En México, este tipo de financiamiento, esta comenzando a desarrollarse y se prevee un futuro muy interesante, más aún cuando estamos en visperas de asociarnos con los inventores del Arrendamiento, los cuales nos ayudarán a consolidar nuestro mercado arrendatario y también seguramente traerán nuevas ideas que apoyen más el desarrollo económico-financiero de nuestro país.

- Se evaluaron los aspectos financieros y contables de los Arrendamientos, y se pudieron observar aspectos muy importantes como:

- 1.- Que el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Puro, representan una ventaja financiera para la empresa.
- 2.- Contablemente la Arrendataria obtiene beneficios fiscales, en ambos casos.
- 3.- Los ingresos que se obtienen son mayores a los egresos en que incurre el Arrendatario al contratar un Arrendamiento.
- 4.- No afecta de manera determinante al flujo de efectivo.
- 5.- Reporta mayores utilidades ya que amplía la operatividad de la empresa.

- También se observó claramente las bondades de este tipo de financiamiento y lo más relevante es que advertí que es factible para las empresas mexicanas el realizar este tipo de operaciones para financiar sus necesidades de adquisición de activos fijos, ya que como se pudo observar, el Arrendamiento se debe de tomar como un autofinanciamiento, ya que el beneficio que proporcionan los bienes arrendados debe de ser suficiente para ir amortizando el financiamiento.

- Es importante señalar que el éxito o el fracaso que pueda tener una empresa al elegir cualquier tipo de financiamiento, depende en un 100% de las características particulares de cada organización, es decir, el tipo de operación de una empresa es el que debe dar la pauta para la mejor toma de decisiones financieras;

por ejemplo, no requerirá el mismo tipo de financiamiento una empresa juguetera a una empresa que procesa alimentos.

- En la actualidad existen una gran variedad de tipos de financiamiento, con el fin de que las empresas puedan elegir el que más les convenga, sin que esto signifique que exista una relación tan estricta entre el modo de operación de una empresa con el tipo de financiamiento que debe utilizar la misma, aunque si se recomienda que las empresas evalúen todas las alternativas que tienen con el fin de elegir la más conveniente y obtengan mayores beneficios. En muchas ocasiones la falta de análisis y evaluación de las alternativas, puede traer consecuencias negativas para la organización.

- Desafortunadamente el empresario no conoce los diferentes medios por los cuales pueda lograr un financiamiento adecuado, por lo tanto recurre a los financiamientos comunes y deja de aprovechar una gran gama de operaciones existentes, mismas que le traerían mejores resultados, este problema tiene que ir desapareciendo poco a poco si es que queremos llegar a competir en igualdad de circunstancias con naciones más avanzadas que nosotros, las cuales cuentan con un sistema financiero que se adecua mas a las necesidades de los sectores productivos.

Espero que con un acuerdo comercial, este tipo de actividades financieras sufran un cambio radical el cual se estima será benéfico para nuestro país.

Bibliografía.

Vidal Blanco Carlos.

"El Leasing".

Madrid, España 1977.

Mendoza Salinas Jose Ignacio.

"El Arrendamiento Financiero en México, evolucion y perspectivas".

Sao Paulo, Brasil 1985.

Bermudez Jose Rafael.

"Aspectos legales del Arrendamiento Financiero en los países Latinoamericanos".

Primer Congreso de la Federacion Latinoamericana de Leasing.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

"Principios de contabilidad generalmente aceptados".

Ezra Salomon.

"Introduccion a la administracion financiera".

Diana, México 1984.

Weston J. Fred.

"Finanzas en administracion I y II".

Mc. Graw. Hill, México 1985.

Perdomo Moreno Pedro.

"Administracion financiera de inversiones".

E.C.A.S.A. México 1991.

Laurence J. Gitman.

"Fundamentos de administracion financiera".

Haria, México 1978.

Latzko J. William.

"Calidad y productividad para directivos bancarios y financieros".

Serie Liderazgo en Banca. Maxico 1988.

Beranek William.

"Administracion del capital de trabajo".

E.C.A.S.A. mexico 1980.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Publicaciones de la Asociacion de Arrendadoras Financieras.

Semanario "Tendencias".

Revista "Expansion".

Boletin Financiero.

## ANEXO #1



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC: RAMON VIDAL ANGUERA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO " LA ARRENDADORA ", Y POR LA OTRA :

REPRESENTADA POR : \_\_\_\_\_ Y A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA COMO " LA ARRENDATARIA " AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CONDICIONES Y CLAUSULAS :

#### I.- CONDICIONES PARTICULARES

##### A.- EQUIPO DE ARRENDAMIENTO :

DISVERSO EQUIPO DE \_\_\_\_\_ SEGUN DESCRIPCION CONTENIDA EN LOS ANEXOS LETRA " A ", Y QUE FIRMADOS POR LAS PARTES FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO.

##### B.- ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO :

PLAZO FORZOSO DEL ARRENDAMIENTO : \_\_\_\_\_ MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE CADA ANEXO "A" Y "B".

MONEDA DE PAGO DE LAS RENTAS : MONEDA NACIONAL.

FECHAS DE PAGO DE LA PRIMER RENTA : \_\_\_\_\_ LOS QUE SE ESTABLEZCAN EN LOS ANEXOS LETRA "B"

PLAZO DE PAGO DE LAS RENTAS : \_\_\_\_\_

LA VIGENCIA DEL CONTRATO SE INICIA EL DIA : \_\_\_\_\_

PRENDA : "LA ARRENDATARIA" ENTREGARA A LA SUSCRIPCION DE CADA ANEXO LETRA "B" LA CANTIDAD QUE EN EL MISMO SE ESTIPULA POR CONCEPTO DE PRENDA.

C.- SEGUROS : SE CONTRATARAN POR "LA ARRENDATARIA", CON ENDOSSO PREFERENCIAL A FAVOR DE "LA ARRENDADORA",

## II.- CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- EN VIRTUD DE ESTE CONTRATO "LA ARRENDADORA" DA EN ARRENDAMIENTO A "LA ARRENDATARIA", QUIEN CON ESTE CARACTER RECIBE EL EQUIPO A QUE SE HACE REFERENCIA EN LAS CONDICIONES PARTICULARES Y QUE EN ADELANTE SE LE DENOMINARA EL EQUIPO, QUE "LA ARRENDATARIA" HA SOLICITADO DE SUS PROVEEDORES, DICHO EQUIPO SE DETALLARA EN LAS RELACIONES QUE COMO ANEXOS LETRA "A" SE ADJUNTAN AL PRESENTE CONTRATO Y QUE FIRMADOS POR LAS PARTES FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO Y SON COMPLEMENTARIOS DE ESTA CLAUSULA.

SEGUNDA.- ELECCION DEL EQUIPO.- DECLARA "LA ARRENDATARIA" QUE HA ELEGIDO EN FORMA INDIVIDUAL Y DIRECTA EL EQUIPO QUE ES MATERIA DE LAS OBLIGACIONES DE ESTE CONTRATO, ASI COMO SU FABRICANTE Y PROVEEDOR. VERIFICANDO EN FORMA ABSOLUTA, UNILATERAL Y BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD TANTO LA IDONEIDAD DEL EQUIPO PARA LOS FINES A LOS QUE SE VA A DESTINAR, COMO SU PRECIO, SU EFICIENCIA, CALIDAD Y CARACTERISTICAS.

TERCERA.- ORDEN DE COMPRA O PEDIDO.- "LA ARRENDADORA" NO SERA RESPONSABLE DE NINGUN ERROR U OMISION EN LA DESCRIPCION DEL EQUIPO QUE SE ADQUIERA. EN LAS ESPECIFICACIONES, TERMINOS O CONDICIONES QUE SE CONTENGAN EN EL PEDIDO, LA FIRMA DE "LA ARRENDATARIA" EN EL PEDIDO, SIGNIFICA ENTRE OTROS EFECTOS SU CONFORMIDAD ABSOLUTA EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES, DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES CONSIGNADOS EN EL MISMO.

CUARTA.- GARANTIA Y SERVICIOS DEL FABRICANTE.- "LA ARRENDADORA" CEDE A "LA ARRENDATARIA" POR EL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO, CUALQUIER GARANTIA O SERVICIO QUE DEBA PRESTAR EL VENDEDOR DEL EQUIPO Y POR LO TANTO AUTORIZA A "LA ARRENDATARIA" PARA QUE OBTenga EL SERVICIO Y GARANTIA QUE REQUIERA EL EQUIPO ARRENDADO. "LA ARRENDATARIA" DURANTE EL PERIODO DE GARANTIA OTORGADO POR EL PROVEEDOR DEBERA SOLICITAR DICHO SERVICIO A LAS PERSONAS O EMPRESAS QUE LES HAYAN VENDIDO EL EQUIPO A "LA ARRENDADORA", POSTERIORMENTE PODRAN SOLICITAR LOS SERVICIOS DE CUALQUIER OTRA ENTIDAD CALIFICADA QUE PUEDA PRESTARLOS, EN CASO DE QUE DICHAS GARANTIAS O SERVICIOS NO FUERAN TOTALMENTE GRATUITOS, SU COSTO SERA CUBIERTO POR "LA ARRENDATARIA".

QUINTA.- ENTREGA DE LOS BIENES.- QUEDA ENTENDIDO QUE LA RECEPCION DE LOS BIENES POR PARTE DE "LA ARRENDATARIA" NO EXCEDERA A LOS 30 (TREINTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LOS ANEXOS LETRA "A" DEL PRESENTE CONTRATO. EN CASO CONTRARIO SE DARA POR TERMINADO EL ANEXO CORRESPONDIENTE DE ESTE CONTRATO Y "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A RESTITUIR A "LA ARRENDADORA" CUALQUIER PAGO QUE

HUBIERE HECHO AL FABRICANTE O DISTRIBUIDOR, DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LA FECHA DE QUE DICHS GASTOS SEAN REQUERIDOS POR "LA ARRENDADORA".

POR HABER SELECCIONADO "LA ARRENDATARIA" EL EQUIPO MATERIA DEL ARRENDAMIENTO. "LA ARRENDADORA" NO RESPONDERA ANTE "LA ARRENDATARIA" POR NINGUN DAÑO, DEFECTO, DIFERENCIAS EN LAS ESPECIFICACIONES, ENTREGA TARDIA O ERRORES EN LA ENTREGA SOBRE CUALQUIERA DE LOS EQUIPOS ARRENDADOS, O POR ERROR DEL FABRICANTE, PROVEEDOR O COMERCIANTE EN EL ENSAMBLE, O POR CUALQUIER OTRO ERROR O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROVEEDOR EN RELACION A LA ORDEN DE COMPRA; POR ELLO "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A RECLAMAR SUS DERECHOS, SOLAMENTE DEL PROVEEDOR O DEL FABRICANTE Y/O AL TRANSPORTADOR DEL EQUIPO CON EXCLUSION DE "LA ARRENDADORA".

LOS GASTOS DE TRANSPORTE PARA LA ENTREGA DE LOS BIENES, ASI COMO EL SUMINISTRO DE CUANTOS ACCESORIOS, ELEMENTOS, EQUIPOS COMPLEMENTARIOS SEAN NECESARIOS, SERAN POR CUENTA DE "LA ARRENDATARIA". ASI COMO LOS IMPUESTOS, DERECHOS ADUANALES, Y GASTOS QUE POR CUALQUIER CAUSA SE ORIGENEN, EXCEPCION HECHA DE LOS CASOS EN QUE DICHS GASTOS SEAN POR CUENTA DEL PROVEEDOR O FABRICANTE DEL EQUIPO ARRENDADO Y SEGUN SE HUBIERE ESTIPULADO EN EL PEDIDO CORRESPONDIENTE.

SEXTA.- PROPIEDAD DEL EQUIPO.- EL EQUIPO ADQUIRITO ASI COMO CUALQUIER MECANISMO, REFACCION O PIEZA QUE SE USE ACCESORIAMENTE CON EL EQUIPO, O QUE POSTERIORMENTE SE LE INSTALE O ABREGE, QUEDARA SIEMPRE DURANTE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO PROPIEDAD EXCLUSIVA DE "LA ARRENDADORA" Y "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A TOMAR A SU COSTA CUANTAS MEDIDAS SEAN NECESARIAS PARA DEFENDER, RESPETAR Y HACER RESPETAR A TERCEROS TAL DERECHO DE PROPIEDAD, QUEDA ENTENDIDO QUE EL EQUIPO NO PODRA SER EMBARGADO NI OBJETO DE PRIVACION DE POSESION POR CUALQUIER OTRO ACREEDOR DE "LA ARRENDATARIA" DISTINTO A "LA ARRENDADORA" Y QUE "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DEFENDERLO DE CUALQUIER INTENTO DE EMBARGO POR PARTE DE TERCEROS, TOMANDO A SU CARGO TODAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LEVANTAR EL SEQUESTRO EN SU CASO, NOTIFICANDO INMEDIATAMENTE A "LA ARRENDADORA", PARTICULARMENTE EN CASO DE CONFLICTO OBRERO PATRONAL ENTRE "LA ARRENDATARIA" Y SUS OBREROS.

#### SEPTIMA.- UTILIZACION DEL EQUIPO:

1.- REPARACIONES Y REFACCIONES.- "LA ARRENDATARIA" DEBERA A SUS EXPENSAS, REALIZAR TODAS LAS REPARACIONES E INSTALAR TODAS LAS REFACCIONES EN EL EQUIPO ARRENDADO QUE SEAN NECESARIAS PARA SU DEBIDO MANTENIMIENTO Y EFICIENCIA, MIENTRAS DURE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, CONSERVANDOLO EN PERFECTAS CONDICIONES MECANICAS Y DE FUNCIONAMIENTO, "LA ARRENDATARIA" DEBERA USAR SOLAMENTE REFACCIONES LEGITIMAS HECHAS O AUTORIZADAS POR EL FABRICANTE DE LOS EQUIPOS, "LA ARRENDATARIA" NO PODRA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO DADO POR ESCRITO DE "LA ARRENDADORA", ADAPTAR O INSTALAR CUALQUIER ACCESORIO EN EL EQUIPO, SI TAL ADAPTACION O INSTALACION

CAMBIARE LA FUNCION ORIGINAL QUE DEBA DESEMPEÑAR DICHO EQUIPO O EL USO PARA EL CUAL ESTA NORMALMENTE DESTINADO.

2.- PERMISOS.- "LA ARRENDATARIA" QUEDA OBLIGADA A OBTENER Y MANTENER EN VIGOR A SU COSTA TODOS LOS PERMISOS NECESARIOS PARA LA COMPRA Y OPERACION DEL EQUIPO ARRENDADO, QUE SEAN REQUERIDOS DE ACUERDO CON LAS LEYES O REGLAMENTOS APLICABLES.

LA OMISION DE "LA ARRENDATARIA" DE OBTENER O CONSERVAR EN VIGENCIA DICHOS PERMISOS, CONSTITUYE CAUSA DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO. EN SU CASO Y SI ASI CONVINIERE, "LA ARRENDADORA" PODRA SUPLENIR LAS CANTIDADES NECESARIAS A EFECTO DE MANTENER EN VIGOR LOS PERMISOS INDISPENSABLES PARA LA OPERACION DEL EQUIPO ARRENDADO, EL IMPORTE DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR ESTOS CONCEPTOS, LOS CUBRIRA "LA ARRENDATARIA" A "LA ARRENDADORA" AL SER REQUERIDOS POR ESTA, OBLIGANDOSE TAMBIEN A CUBRIR EL COSTO FINANCIERO SOBRE LAS SUMAS ADELANTADAS Y EN LAS CONDICIONES FIJADAS EN LA CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.

3.- INSPECCION DEL EQUIPO.- "LA ARRENDADORA" TENDRA EL DERECHO DE INSPECCIONAR CUANTAS VECES LO DESEE EL EQUIPO ARRENDADO, A EFECTO DE CERCIDORARSE DE SU ADECUADA OPERACION Y CONSERVACION Y "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PERMITIR LA REALIZACION DE DICHAS REVISIONES, PREVIO AVISO DADO A "LA ARRENDATARIA" POR ESCRITO Y CON QUINCE DIAS DE ANTICIPACION,

OCTAVA.- RESPONSABILIDAD DE SEGUROS.- SERAN POR CUENTA EXCLUSIVA DE "LA ARRENDATARIA" TODOS LOS RIESGOS, PERDIDAS, ROBO, DESTRUCCION O DAÑOS EN GENERAL QUE SUFRAN LOS BIENES ARRENDADOS, MISMOS QUE SE RELACIONAN EN LOS ANEXOS LETRA "A", LOS CUALES SON COMPLEMENTARIOS DE ESTA CLAUSULA Y FORMAN PARTE INTEGRANTE DE ESTE CONTRATO. ASI COMO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE OCASIONEN O PUDIERAN OCASIONAR A TERCEROS EN SU PERSONA O EN SUS PROPIEDADES.

EN CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACION CONTENIDA EN EL PARRAFO ANTERIOR, "LA ARRENDATARIA" DEBERA CONTRATAR DENTRO DE LOS TRES DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE CADA ANEXO LETRA "A" LOS SEGUROS QUE FUERAN NECESARIOS PARA CUBRIR LOS RIESGOS DE TRANSPORTE, DAÑOS O PERDIDA DE LOS BIENES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. ASI COMO LAS RESPONSABILIDADES POR DAÑOS A TERCEROS QUE PUEDAN CAUSARSE POR EL USO, EXPLOTACION, TENENCIA O GOCE DE LOS MISMOS. EN TODO MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO DEBERA DESIGNARSE A "LA ARRENDADORA" COMO BENEFICIARIA PREFERENTE EN FORMA IRREVOCABLE,

EN CASO DE QUE "LA ARRENDATARIA" NO CUMPLA CON DICHA OBLIGACION Y SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD QUE TIENE "LA ARRENDADORA" DE PEDIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO O LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO. ESTA ULTIMA QUEDA FACULTADA PARA CONTRATAR Y PARA PAGAR POR CUENTA DE "LA ARRENDATARIA" LOS SEGUROS CONTRA RIESGOS QUE LA PRIMERA ESTIME NECESARIO A SU JUICIO PARA LA DEBIDA PROTECCION DE LOS BIENES DE ESTE ARRENDAMIENTO, DESIGNANDOSE A "LA ARRENDADORA" COMO BENEFICIARIA EN FORMA IRREVOCABLE, ASI COMO LOS SEGUROS QUE A SU JUICIO CONSIDERE CONVENIENTE PARA CUBRIR LOS RIESGOS POR DAÑOS Y PERJUICIOS A TERCERAS PERSONAS Y A SUS PROPIEDADES.

"LA ARRENDATARIA" DEBERA REINTEGRAR A "LA ARRENDADORA" LA

TOTALIDAD DE GASTOS QUE HAYA EFECTUADO CON MOTIVO DE LOS REFERIDOS SEGUROS EN CUANTO SEAN REQUERIDOS PARA ELLO, DEBIENDO CUBRIR ADEMAS EN FALTA DE REEMBOLSO OPORTUNO, UN INTERES IGUAL AL QUE SE ESTIPULA EN LA CLAUDULA DECIMA SEPTIMA DE ESTE CONTRATO. A PARTIR DE LA FECHA EN QUE "LA ARRENDADORA" LES HAYA SOLICITADO EL REINTEGRO, HASTA SU TOTAL LIQUIDACION.

DE ESTIMARLO NECESARIO "LA ARRENDATARIA" PODRA SOLICITAR POR ESCRITO A "LA ARRENDADORA" UNA APLICACION DE LOS RIESGOS DE LOS RESPECTIVOS SEGUROS. DICHA APLICACION SERA TAMBIEN POR CUENTA DE "LA ARRENDATARIA". AMBAS PARTES CONVIENEN DE QUE NO EXISTIR LA COMUNICACION DE APLICACION DE RIESGOS A QUE SE ALUDE EN EL PARRAFO ANTERIOR. DEBERA ENTENDERSE QUE "LA ARRENDATARIA" ESTA CONFORME CON LOS RIESGOS CUBIERTOS POR LOS SEGUROS QUE HAYA CONTRATADO "LA ARRENDADORA".

LAS COPIAS DE LAS POLIZAS DE LOS SEGUROS RESPECTIVOS, DEBERAN QUEDAR EN PODER DE "LA ARRENDADORA" Y DICHS SEGUROS DEBERAN MANTENERSE EN VIGOR DURANTE TODA LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO.

"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 SUFRAN LOS BIENES ARRENDADOS, O LOS DAÑOS A TERCEROS QUE SE CAUSEN. PUEDAN REALIZARSE EN FORMA EXPEDITA LOS TRAMITES NECESARIOS ANTE LA INSTITUCION ASEGURADORA QUE CORRESPONDA, PARA LOGRAR LA INDEMNIZACION QUE PROCEIDA Y EFECTUAR TODOS LOS TRAMITES ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, LIBERANDO EN LA FORMA MAS EXPRESA A "LA ARRENDADORA" DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN ESTE SENTIDO. "LA ARRENDADORA" PROPORCIONARA A "LA ARRENDATARIA" LOS DOCUMENTOS QUE SE REQUIERAN PARA TAL FIN.

EN CASO DE QUE OCURRIERE CUALQUIER SINIESTRO A LOS BIENES OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. POR EL QUE SE CAUSE LA PERDIDA, DESTRUCCION DAÑO O CUALQUIER OTRA CONJINGENCIA QUE IMPIDA SU USO PARCIAL O TOTAL. LAS PARTES CONVIENEN EN QUE REGIRAN LOS SIGUIENTES TERMINOS Y CONDICIONES:

1.- EN CASO DE PERDIDA TOTAL. LA INDEMNIZACION QUE PAGUE LA COMPANIA DE SEGUROS SE APLICARA INTEGRAMENTE HASTA DONDE ALCANCE. AL PAGO DE LA CANTIDAD DEL BIEN DE QUE SE TRATE, TOMANDOSE COMO BASE EL VALOR REAL DE MERCADO DEL BIEN ANTES DE SUFRIR EL SINIESTRO Y EL SOBRRANTE SI LO HUBIERE SE LE BONIFICARA A "LA ARRENDATARIA" EN EFECTIVO.

2.- EN EL SUPUESTO QUE A LA FECHA DE LA INDEMNIZACION DEL SEGURO. EXISTIERAN UNO O MAS PAGOS PERIODICOS VENCIDOS Y NO PAGADOS. EL REMANENTE DE LA INDEMNIZACION, EN CASO DE EXISTIR, Y DESPUES DE APLICAR LO SEÑALADO EN EL PUNTO ANTERIOR SE APLICARA INTEGRAMENTE AL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS O CUALQUIER OTRO GASTO O IMPUESTO QUE SE DEBA A "LA ARRENDADORA". QUEDANDO A SALVO EL DERECHO DE "LA ARRENDADORA" PARA EXIGIR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES PERIUDICAS VENCIDAS Y NO PAGADAS QUE NO SE ALCANCEN A CUBRIR CON EL SALDO DE LA INDEMNIZACION.

3.- EN CASO DE QUE FUERE POSIBLE LA REPARACION DEL BIEN, QUE PERMITA NUEVAMENTE SU USO O FUNCIONAMIENTO, EL IMPORTE DE LA INDEMNIZACION DEL SEGURO SE APLICARA A SU RESTAURACION,

HASTA DONDE ALCANCE LA INDEMNIZACION QUE HAYA RECIBIDO DE LA ASEGURADORA OBLIGANDOSE A CUBRIR A "LA ARRENDADORA" EL FALTANTE SI LO HUBIERE. EN ESTE CASO "LA ARRENDATARIA" QUEDARA OBLIGADA TAMBIEN AL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES PERIODICAS NO OBTANTE QUE POR CAUSA DE REPARACION DE LOS BIENES ARRENDADOS, NO PUEDA SEGUIR HACIENDO USO TEMPORAL DE LOS MISMOS.

SI POR CUALQUIER MOTIVO NO EXISTIERAN POLIZAS DE SEGUROS VIGENTES, O BIEN QUE EL SINIESTRO NO SE ENCUENTRE AMPARADO O EN EL CASO DE LAS INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DEL SEGURO, NO ALCANCEN A CUBRIR LOS DAÑOS O PERDIDAS DE LOS BIENES ASI COMO LAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y PROFESIONALES DE CUALQUIER NATURALEZA CON MOTIVO DE SU POSESION O USO, YA SEA A TERCEROS EN SUS PERSONAS O EN SUS BIENES "LA ARRENDATARIA" QUEDARA OBLIGADA AL PAGO TOTAL O EN SU CASO A LAS SUMAS QUE EXCEDAN DEL IMPORTE DE LA INDEMNIZACION PAGADA POR LA ASEGURADORA.

4.- EN CASO DE EXISTIR EQUIPOS ARRENDADOS Y ALGUNOS DE ELLOS SUFRAN PERDIDA TOTAL, "LA ARRENDATARIA" PODRA OPTAR POR CANCELAR PARCIALMENTE ESTE CONTRATO Y CONTINUAR EL MISMO RESPECTO DE LOS DEMAS BIENES, DISMINUYENDOSE DESDE LUEGO EL MONTO DE LA RENTA EN LAS PROPORCIONES CORRIENTES.

NOVENA.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.- EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRARA EN VIGOR EN LA FECHA ESTABLECIDA EN LAS CONDICIONES PARTICULARES Y CONCLUIRA AL CUMPLIRSE EL TERMINO FORZOSO PARA AMBAS PARTES QUE TAMBIEN ESTABLECEN LAS CONDICIONES PARTICULARES Y CONFORME A LOS ANEXOS LETRA "B".

DECIMA.- BASE PARA EL CALCULO DE LOS DIVERSOS PAGOS POR CONCEPTO DE LA RENTA.- LOS DISTINTOS PAGOS QUE POR CONCEPTO DE RENTA SE ESTIPULAN EN LOS ANEXOS LETRA "B" DEL PRESENTE CONTRATO SE FACTAN TOMANDO COMO BASE UN PRECIO MAXIMO DE:

---

"LA ARRENDADORA" PODRA ADQUIRIR DIVERSOS BIENES PARA DARLOS EN ARRENDAMIENTO A "LA ARRENDATARIA" PREVIA CONFORMIDAD DE ESTA, LA CUAL SE ENTENDERA MANIFIESTA CON LA FIRMA DE "LA CARTA DE INSTRUCCIONES" CORRESPONDIENTE. PARA LOS EFECTOS COMPRENDIDOS EN EL PARRAFO PRECEDENTE DE ESTA CLASULA "LA ARRENDATARIA" CONFORME RECIBA LOS DIVERSOS BIENES BAJO EL PRESENTE CONTRATO, DEBERA FORZOSAMENTE SUSCRIBIR UN ANEXO LETRA "A" DIFERENCIANDOSE CADA UNO DE ESTOS ENTRE SI POR UN NUMERO PROGRESIVO, DENTRO DE CADA ANEXO LETRA "A" SE DESCRIBIRAN LOS BIENES QUE SE VAYAN ADQUIRIENDO, PARA DETERMINAR EN CADA CASO EL VALOR DE LOS BIENES, ASI COMO LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA. LAS FECHAS EN QUE ESTOS SE CUBRIRAN POR "LA ARRENDATARIA" Y LA RENTA QUE ESTA CONSTITUYA SE ELABORARAN TANTOS ANEXOS LETRA "B" COMO LETRA "A" SE HAYAN FORMULADO, COMO EN EL CASO DE LOS ANEXOS LETRA "A", LA FORMA DE DIFERENCIAR CADA ANEXO LETRA "B" SERA A TRAVES DE UN NUMERO PROGRESIVO.

"LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A EFECTUAR LOS DIVERSOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA EN LOS DIAS QUE CORRESPONDA, EN LAS

OFICINAS DE "LA ARRENDADORA" O EN LUGAR QUE ESTA DESIGNE POR ESCRITO SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO PREVIO, ANTES DE LAS 13:30 HORAS.

LA RENTA TOTAL Y LAS PARCIALIDADES DE RENTA ESTABLECIDAS EN LOS ANEXOS LETRA "B", SE DETERMINARAN TOMANDO EN CONSIDERACION EL COSTO DE ADQUISICION Y EL VALOR ESTIMADO DE LOS BIENES AL FINAL DEL PLAZO INICIAL FORZOSO, ASI COMO LA CARGA FINANCIERA, MISMA QUE SERA CALCULADA SOBRE LA BASE DEL COSTO PORCENTUAL PROMEDIO DE CAPTACION DE RECURSOS A PLAZO O LA TASA DE CETES A 28 DIAS (LA QUE RESULTE MAS ALTA), MAS UN DIFERENCIAL QUE ESTARA EN FUNCION AL COSTO PONDERADO DE "LA ARRENDADORA". LA TASA ASI DETERMINADA SE APLICARA CONSIDERANDO LOS DIAS NATURALES TRANSCURRIDOS ENTRE CADA RENTA.

LAS PARTES CONVIENEN, EN QUE LOS DIFERENCIALES A QUE SE REFIERE EL PARRAFO PRECEDENTE, ASI COMO EL ANEXO "B" Y PAGARE PODRAN VARIAR EN FUNCION DE DICHO COSTO PONDERADO EN EL MES QUE SE PRESENTE LA VARIACION INDICADA,

EN EL CASO DE QUE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES NO DETERMINARAN EL CPF, O FUERA SUSTITUIDO POR OTRO MECANISMO, LAS PARTES EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERA DE 15 (QUINCE) DIAS NATURALES, NEGOCIARAN LA TASA DE INTERES SUSTITUIDA, EN EL ENTENDIDO DE QUE DE NO LLEGAR A UN ACUERDO SATISFACTORIO "LA ARRENDATARIA" DEVOLVERA LOS BIENES ARRENDADOS DANDOSE POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO.

SI AL TERMINO DEL PLAZO QUE SE ESTABLECE EN LOS ANEXOS LETRA "B" EXISTIERA ALGUNA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR ESTIMADO PARA EFECTOS DEL CALCULO DE LA RENTA, CONFORME SE ESTABLECE EN ESTA CLAUSULA Y EL VALOR REAL DEL MERCADO QUE TENGAN EN ESE MOMENTO, SE REALIZARA EL AJUSTE QUE SE MENCIONA EN CADA ANEXO LETRA "B".

DECIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD.- DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE ESTE CONTRATO "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A MANTENER A "LA ARRENDADORA" LIBRE DE TODA RESPONSABILIDAD SEA CUAL FUERE SU NATURALEZA.

ASIMISMO "LA ARRENDATARIA" ACEPTA DE MANERA EXPRESA PAGAR INTEGRAMENTE TODOS LOS GASTOS INCLUYENDO LOS LEGALES, ASI COMO LOS DERIVADOS DE RECLAMACIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES O DE CUALQUIER TIPO POR DAÑOS QUE SE CAUSEN O QUE PUDIERAN CAUSARSE A TERCERAS PERSONAS O A SUS PROPIEDADES, CON MOTIVO DE LA FABRICACION, ENSAMBLE, INSTALACION, PROPIEDAD, TENENCIA, ALMACENAMIENTO, USO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO,

LAS OBLIGACIONES QUE EN ESTA CLAUSULA ASUME "LA ARRENDATARIA", QUEDARAN VIGENTES AUN CON POSTERIORIDAD AL PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO O DE SU VENCIMIENTO ANTICIPADO, ENTENDIENDOSE DESDE AHORA QUE "LA ARRENDATARIA" ACEPTA EXPRESAMENTE QUE ES SU INTENCION OBLIGARSE A PAGAR INTEGRAMENTE Y POR SU EXCLUSIVA CUENTA, TODAS LAS CANTIDADES QUE SEAN RECLAMADAS POR TERCEROS CON MOTIVO DE DAÑO EN SUS PERSONAS O EN SUS BIENES, MANTENIENDO LIBRE DE TODA RESPONSABILIDAD A "LA ARRENDADORA" EN CUALQUIER TIEMPO.

EN EL CASO DE QUE SE ORIGINAREN QUEJAS O RECLAMACIONES

CONTRA "LA ARRENDADORA" POR LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN ESTA CLAUSULA. "LA ARRENDADORA" DARA AVISO INMEDIATAMENTE A "LA ARRENDATARIA" PARA QUE ESTA CUMPLA CON DICHAS QUEJAS O RECLAMACIONES O PARA QUE TOMA LAS ACCIONES CONVENIENTES EN CASO DE QUE "LA ARRENDATARIA" CONSIDERE TALES QUEJAS IMPROCEDENTES. SI TRANSCURRIDOS 30 (TREINTA) DIAS NATURALES DESPUES DEL AVISO DADO POR "LA ARRENDADORA" Y "LA ARRENDATARIA" NO HUBIERE SATISFECHO DICHAS QUEJAS, NI TOMADO ACCIONES CONTRA LAS MISMAS, "LA ARRENDADORA" PODRA EFECTUAR ALGUNA EROGACION DERIVADA DE LAS SITUACIONES QUE PREVEE ESTA CLAUSULA. "LA ARRENDATARIA" QUEDA OBLIGADA A REINTEGRAR A "LA ARRENDADORA" LAS CANTIDADES QUE HAYA PAGADO POR ESTE CONCEPTO A MAS TARDAR AL DIA SIGUIENTE A AQUEL EN QUE LE SEA SOLICITADO POR ESCRITO DICHO REINTEGRO POR "LA ARRENDADORA", SI "LA ARRENDATARIA" NO CUMPLE EN LOS TERMINOS QUE AQUI SE ESTIPULAN, ESTA SE OBLIGA ADEMAS DE REINTEGRAR LAS CANTIDADES REFERIDAS A PAGAR A "LA ARRENDADORA" UN INTERES IGUAL AL QUE SE ESTABLECE EN LA CLAUSULA DECIMA SEPTIMA DE ESTE CONTRATO A PARTIR DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO Y HASTA QUE HAGA DICHO REINTEGRO A "LA ARRENDADORA".

DECIMA SEGUNDA.- CAUSAS DE RESCISION.- "LA ARRENDADORA" QUEDA FACULTADA PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ADICION A OTRAS CAUSAS QUE SE MENCIONAN DENTRO DEL PROPIO CONTRATO. EN LOS SIGUIENTES CASOS:

A.- POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE UNO O MAS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA QUE SE ESTIPULAN EN EL PRESENTE CONTRATO;

B.- POR INCUMPLIR "LA ARRENDATARIA" CON CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO QUE EN RELACION AL CUIDADO DE LA OPERACION. SE ESPECIFICAN EN LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE CONTRATO.

C.- POR NO PAGAR "LA ARRENDATARIA" PUNTUALMENTE ALGUNA DE LAS CANTIDADES QUE EN DISTINTAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO SE ESTIPULAN A SU CARGO.

D.- POR PRESENTARSE RECLAMACIONES GUBERNAS QUE AFECTEN EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE "LA ARRENDATARIA".

E.- POR DEJAR DE PAGAR "LA ARRENDATARIA" CUALQUIER ADEUDO FISCAL DE SU EMPRESA QUE PROCEDA O POR DEJAR DE ENTERAR LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES AL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

F.- POR NO DAR AVISO INMEDIATO "LA ARRENDATARIA" A "LA ARRENDADORA" DE CUALQUIER SITUACION QUE PUEDE AFECTAR FISICA O JURIDICAMENTE LOS BIENES ARRENDADOS.

G.- SI POR ACTOS U OMISIONES DE "LA ARRENDATARIA" LOS BIENES SON OBJETO DE EMBARGO TOTAL O PARCIAL YA SEA ESTE DE ORDEN CIVIL, FISCAL, LABORAL O DE OTRO TIPO.

H.- SI "LA ARRENDATARIA" SE DECLARA EN QUIEBRA O EN SUSPENSION DE PAGOS.

I.- POR AFECTAR O GRABAR EN CUALQUIER FORMA LOS BIENES ARRENDADOS.

J.- POR CEDER O NEGOCIAR EN CUALQUIER FORMA LOS DERECHOS QUE AMPARA ESTE CONTRATO.

K.- SI SE INICIARE PROCEDIMIENTO PARA DISOLVER O LIQUIDAR A "LA ARRENDATARIA".



L.- SI "LA ARRENDATARIA" CELEBRASE CONVENIO PARA COMPENSAR A ACREEDORES EMBARGANTES.

M.- SI "LA ARRENDATARIA" HICIERE CESION DE BIENES O DERECHOS A SUS ACREEDORES.

N.- POR NO CUMPLIR "LA ARRENDATARIA" CON CUALQUIER OTRA OBLIGACION IMPUESTA EN ESTE CONTRATO.

CUALQUIERA QUE SEA LA CAUSA DE RESCISION DE LAS SERALADAS EN ESTA CLAUSULA QUE "LA ARRENDADORA" ADUZZA PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "LA ARRENDATARIA" ASUME LA OBLIGACION DE PAGAR A "LA ARRENDADORA" LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO EL MONTO INSOLUTO DE LA RENTA, ASI COMO LOS GASTOS Y COSTAS EN CASO DE LITIGIO Y HONORARIOS PROFESIONALES QUE CON MOTIVO DEL MISMO SE ORIGINEN.

EN CASO DE QUE POR CAUSAS IMPUTABLES A "LA ARRENDATARIA", MISMAS QUE SE CONSIGNAN EN LA PRESENTE CLAUSULA DE ESTE CONTRATO. "LA ARRENDADORA" TUVIERA QUE PRESENTAR DEMANDA JUDICIAL EN SU CONTRA. "LA ARRENDATARIA" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTA SU CONFURMIIDAD Y SE OBLIGA A PAGAR EL EQUIVALENTE AL 20% (VEINTE PORCIENTO) SOBRE EL VALOR DE COMPRA DEL (DE LOS) BIEN (ES) ARRENDADO (S) SIENDO SUFICIENTE PARA EL COBRO DE DICHA PENA CONVENCIONAL LA SOLA PRESENTACION DE LA DEMANDA ANTE EL JUZGADO CORRESPONDIENTE.

DECIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE HACER.- MIENTRAS PERMANEZCA INSOLUTA CUALQUIER CANTIDAD QUE "LA ARRENDATARIA" DEBA PAGAR A "LA ARRENDADORA" DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO. "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PROPORCIONAR A "LA ARRENDADORA" LA SIGUIENTE DOCUMENTACION E INFORMACION: ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS EN UN PLAZO QUE NO DEBERA EXCEDER A LOS 90 (NOVENTA) DIAS NATURALES, POSTERIORES AL CIERRE DE SU EJERCICIO FISCAL.

DECIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE NO HACER.- MIENTRAS PERMANEZCA INSOLUTA CUALQUIER CANTIDAD QUE "LA ARRENDATARIA" DEBA PAGAR A "LA ARRENDADORA" DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO. "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A NO REALIZAR LOS SIGUIENTES ACTOS:

A.- A FUSIONARSE SIN EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE "LA ARRENDADORA". YA SEA COMO FUSIONANTE O COMO FUSIONADA,

B.- A ENAJENAR O TRANSMITIR EN CUALQUIER FORMA SUBSTANCIAL O MAYORITARIAMENTE SUS ACTIVOS.

DECIMA QUINTA.- PAGO EN DIAS HABLES.- SI UNA FECHA DE VENCIMIENTO ESTABLECIDA DE CONFORMIDAD CON ESTE CONTRATO, COINCIDE CON UN DIA INHABIL. "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A EFECTUAR EL PAGO RESPECTIVO EL DIA HABIL INMEDIATO ANTERIOR. PARA LOS EFECTOS DE ESTE PARRAFO. POR DIA HABIL SE ENTENDERA EL DIA EN QUE LOS BANCOS ESTEN ABIERTOS PARA EFECTUAR TRANSACCIONES EN LA CIUDAD DE MEXICO. D. F.

DECIMA SEXTA.- OBLIGADOS SOLIDARIOS.-

SE CONSTITUYE (N) OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S) DE "LA ARRENDATARIA". FRENTE Y A SU FAVOR DE "LA ARRENDADORA", Y EN CONSECUENCIA HACE (N) SUYA (S) TODAS LAS OBLIGACIONES Y PRESTACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO A CARGO DE LA PRIMERA, COMPROMETIENDOSE A CUMPLIRLA EN SU TOTALIDAD A LA SEGUNDA, EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS : 1987, 1988, 1996 Y DEMAS RELATIVOS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL;

DECIMA SEPTIMA.- INTERESES MORATORIOS.- EN EL CASO DE FALTA DE PAGO OPORTUNO POR PARTE DE "LA ARRENDATARIA" DE CUALQUIERA DE LOS PAGOS QUE POR CONCEPTO DE RENTA SE HUBIESEN FACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, DEBERA PAGAR A "LA ARRENDADORA" INTERESES MORATORIOS SOBRE LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA VENCIDOS Y NO PAGADOS A RAZON DE 1.5 (UNO PUNTO CINCO) VECES, LA TASA DE INTERES DE ESTE VIGENTE EN EL MOMENTO DEL INCUMPLIMIENTO, CONFORME LO ESTABLECE LA CLAUSELA DECIMA Y HASTA SU TOTAL LIQUIDACION, SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD QUE TIENE "LA ARRENDADORA" PARA RESCINDIR ESTE CONTRATO, COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO SEÑALADO,

LO DISPUESTO EN EL PARRAFO ANTERIOR, TAMBIEN SERA APLICABLE A AQUELLOS CASOS EN QUE "LA ARRENDADORA" EFECTUE CUALQUIER PAGO QUE SEA A CARGO DE "LA ARRENDATARIA", SEGUN SE ESTABLECE EN ESTE CONTRATO Y ESTA ULTIMA NO LO REINTEGRE A LA PRIMERA, CUANDO SE LOS SOLICITE POR ESCRITO,

DECIMA OCTAVA.- DEVOLUCION DE LOS BIENES ARRENDADOS.- A LA FECHA DE TERMINACION DE CADA ANEXO "B" QUE SUSCRIBAN LAS PARTES, "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DEVOLVER LOS BIENES ARRENDADOS A "LA ARRENDADORA" EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE LOS RECIBIO, SALVO POR EL USO O DEGASTE NORMAL CONFORME A SU NATURALEZA, DESPUES DE HABER SIDO DEVUELTOS LOS BIENES ARRENDADOS A SATISFACCION DE "LA ARRENDADORA" Y EN SU CASO DE QUE ESTA HAYA DECIDIDO PONER LOS MISMOS A LA VENTA, "LA ARRENDATARIA" TENDRA EL DERECHO QUE LE OTORGA EN FORMA ANALOGA EL ARTICULO 244B-1 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DECIMA NOVENA.- COMISION POR SERVICIOS.- "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A PAGAR A "LA ARRENDADORA" LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL \_\_\_\_ % DEL MONTO DE CADA ANEXO "A" POR CONCEPTO DE COMISION POR SERVICIOS EN EL MOMENTO EN QUE SE SUSCRIBA DICHO ANEXO,

VIGESIMA.- CESION O GARANTIA.- "LA ARRENDADORA" QUEDA EXPRESAMENTE AUTORIZADA POR "LA ARRENDATARIA" PARA QUE CEDA, TRASPASE O DE EN GARANTIA TODOS LOS DERECHOS INHERENTES A ESTE CONTRATO, EXPRESAMENTE CONVIENEN LAS PARTES QUE "LA ARRENDATARIA" SOLO PODRA CEDER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES NACIDOS DEL PRESENTE CONTRATO, CON LA AUTORIZACION PREVIA Y POR ESCRITO DE "LA ARRENDADORA". NO PODRA PIGNORAR O GRAVAR

EN CUALQUIER FORMA. EL EQUIPO ARRENDADO.

VIGESIMA PRIMERA.- IMPUESTOS.- "LA ARRENDATARIA" QUEDA OBLIGADA A PAGAR TODOS LOS IMPUESTOS, DERECHOS, HONORARIOS O GASTOS QUE CAUSE O LLEGARE A CAUSAR EN LO FUTURO EL PRESENTE CONTRATO, O EL EQUIPO MATERIA DEL ARRENDAMIENTO.

EL I.V.A. CORRESPONDIENTE A CADA RENTA SERA CUBIERTO POR "LA ARRENDATARIA" A "LA ARRENDADORA" A LA TASA EN VIGOR CONFORME A LO ESTIPULADO POR LAS DISPOSICIONES FISCALES DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO. EL I.V.A. DE CADA RENTA SERA CUBIERTO MENSUALMENTE, JUNTO CON LA RENTA CORRESPONDIENTE.

VIGESIMA SEGUNDA.- JURISDICCION.- PARA TODO LO QUE SE REFIERA A LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE MEXICO, D. F.

VIGESIMA TERCERA.- PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL,

A.- EN EL CASO DE RESCISION DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE "LA ARRENDATARIA", FIJADA EN LAS CONDICIONES PARTICULARES, LAS PARTES CONVIENEN EN SOMETERSE AL PROCESAMIENTO SEÑALADO PARA EL JUICIO EJECUTIVO POR EL ARTICULO 464 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CON APLICACION DE LAS DEMAS DISPOSICIONES AL RESPECTO ESTABLECIDAS POR DICHO ORDENAMIENTO O POR EL PROCEDIMIENTO QUE ELIGA "LA ARRENDADORA" QUE ESTE APEGADO AL DERECHO.

B.- EN CASO DE QUE "LA ARRENDADORA" OPTARE POR EXIGIR DE "LA ARRENDATARIA" EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DANIO POR VENCIDO EL PLAZO PARA EL PAGO DE LA RENTA TOTAL ESTIPULADA, Y DEMAS PRESTACIONES A SU CARGO POR MORA DE LA PROPIA "ARRENDATARIA" LAS PARTES CONVIENEN EN QUE "LA ARRENDADORA" PODRA EXIGIR EL SALDO TOTAL DEL MONTO DE LAS ANTEDICHAS PRESTACIONES POR LA VIA EJECUTIVA MERCANTIL, EN LOS TERMINOS DE LO DISPUESTO POR EL TITULO TERCERO, LIBRO QUINTO DEL CODIGO DE COMERCIO.

C.- EN TODOS LOS CASOS. PROCEDERAN LAS ACCIONES QUE LAS LEYES DETERMINEN.

VIGESIMA CUARTA.- DOMICILIOS.- PARA EFECTOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES RELATIVOS AL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SEÑALAN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

"LA ARRENDADORA":      FILADELFIA 119-501  
                                    COLONIA NAPOLES, C.P. 03810  
                                    MEXICO, D. F.

"LA ARRENDATARIA":

MIENTRAS LAS PARTES NO SE NOTIFIQUEN POR ESCRITO EL CAMBIO DE DOMICILIO, LOS PAGOS, EMPLAZAMIENTOS Y DEMAS DILIGENCIAS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES SE LLEVARAN A CARGO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ESTA CLAUSULA.

### III.- PERSONALIDAD Y GENERALES

POR SU PERSONALIDAD Y GENERALES, LOS CONTRATANTES MANIFIESTAN SER:

SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S. A. DE C. V., ES UNA SOCIEDAD CONSTITUIDA BAJO LAS LEYES MEXICANAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NUMERO 25.043 DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1990 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 53 DEL D.F. LIC. ROGELIO RODRIGO OROZCO PEREZ, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL BAJO EL NUMERO DE FOLIO MERCANTIL 137.423 EL DIA 7 DE DICIEMBRE DE 1990, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES SAF-900802-CB9.

ESTA REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. RAMON VIDAL ANQUERA. CON PODERES OTORGADOS EN LA ESCRITURA 25,043 DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1990. OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 53 DEL D.F. LIC: ROGELIO RODRIGO OROZCO PEREZ.

POR SUS GENERALES MANIFIESTO SER: MEXICANO, ORIGINARIO DEL DISTRITO FEDERAL, ABOGADO, CASADO, NACIO EL 28 DE JULIO DE 1947 Y CON DOMICILIO EN FILADELFIA 119-501, COLONIA NAPOLES, C.F. 03810.

LEIDO QUE LES FUE A LAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, Y  
EXPLICANDO SU VALOR Y FUERZA LEGAL, LO RATIFICAN Y FIRMAN POR  
DUPLICADO, EL -----

"LA ARRENDADORA"

SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A. DE C.V.  
LIC. RAMON VIDAL ANGUERA

"LA ARRENDATARIA"

OBLIGADOS SOLIDARIOS

---

A N E X O    L E T R A   " A "   

AL CONTRAIO DE ARRENDAMIENTO No. \_\_\_\_\_ EN QUE SE  
DETALLA (N) EL (LOS) BIEN (ES) OBJETO DEL ARRENDAMIENTO QUE  
CELEBRAN POR UNA PARTE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A.  
DE C.V. COMO "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ COMO "LA ARRENDATARIA"  
CON FECHA \_\_\_\_\_, ESTA RELACION FORMA PARTE  
DEL REFERIDO CONTRATO Y ES COMPLEMENTARIA DE SUS CONDICIONES  
PARTICULARES Y DE SUS CLAUSULAS PRIMERA, QUINTA, OCTAVA,  
DECIMA Y DECIMA TERCERA.

EL PRESENTE ANEXO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO  
FEDERAL EL DIA \_\_\_\_\_.

SUSCRIBEN DE COMUN ACUERDO EL PRESENTE ANEXO LETRA "A", "LA ARRENDATARIA" Y "LA ARRENDADORA". EL CUAL FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO Y SE FIRMA EL .. DE ..... DE 199..

"LA ARRENDADORA"

SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S.A. DE C.V.  
LIC. RAMON VIDAL ANGUERA

"LA ARRENDATARIA"

OBLIGADOS SOLIDARIOS

---



A N E X O    L E T R A    " B "

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. \_\_\_\_\_,

LA SUMA POR CONCEPTO DE RENTA DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO, S. A. DE C. V. COMO "LA ARRENDADORA" Y

\_\_\_\_\_ COMO "LA ARRENDATARIA", CON FECHA \_\_\_\_\_ QUE SE CUBRIRA EN LA SIGUIENTE FORMA:

NUMERO DE RENTAS	IMPORTE DE CADA RENTA	MONTO TOTAL DE RENTAS
------------------	-----------------------	-----------------------

QUEDA CONVENIDA COMO RENTA TOTAL, POR EL TERMINO FIJO Y FORZOSO DEL PRESENTE CONTRATO, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2464 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL LA CANTIDAD QUE SE SEÑALA COMO "MONTO TOTAL DE RENTAS",

EL IMPORTE TOTAL DE DICHA RENTA SERA PAGADO POR "LA ARRENDATARIA" MEDIANTE LA REALIZACION DE TANTOS PAGOS COMO PERIODOS CONSTITUYAN EL NUMERO DE RENTAS ESTABLECIDAS, SERAN CONSECUTIVAS. IMPORTANDO LA CANTIDAD QUE SE SEÑALA COMO "IMPORTE DE CADA RENTA".

LOS PAGOS POR CONCEPTOS DE RENTA MENCIONADOS, DEBERAN SER EFECTUADOS POR "LA ARRENDATARIA", MEDIANTE ABONOS MENSUALES CONSECUTIVOS LOS DIAS \_\_\_\_ DE CADA MES, EL PRIMERO DE DICHS PAGOS DEBERA HACERSE EL DIA \_\_\_\_\_ Y LOS SUBSECUENTES LOS DIAS \_\_\_\_ DE CADA MES,

"LA ARRENDATARIA" ENTREGA AL MOMENTO DE FIRMAR ESTE ANEXO LA CANTIDAD DE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, CORRESPONDIENTE A LA PRENDA MENCIONADA EN LAS "CONDICIONES PARTICULARES" Y EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 335 Y 336 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. "LA ARRENDATARIA", ASI MISMO MANIFIESTA SU CONFORMIDAD DE QUE DICHA SUMA SE APLIQUE AL ULTIMO PAGO POR CONCEPTO DE RENTA ESTIPULADO EN ESTE ANEXO, QUEDANDO AUTORIZADA "LA ARRENDADORA" PARA RETENER DICHA SUMA HASTA QUE "LA ARRENDATARIA" DE CUMPLIMIENTO A TODAS Y CADA UNA DE SUS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL CONTRATO Y SUS ANEXOS.

TAMBIEN ACEPTA "LA ARRENDATARIA" QUE EN CASO DE INCUMPLIR CON CUALQUIER OBLIGACION CONTRAIDA POR ESTE CONTRATO "LA ARRENDADORA" PODRA APLICAR LA GARANTIA PRENDARIA AL SALIDO DE LA OBLIGACION U OBLIGACIONES INCUMPLIDAS.

PARA EL CALCULO DE LAS RENTAS ESTABLECIDAS EN ESTE ANEXO, SE ESTIMO QUE EL (LOS) BIEN (ES) TENDRIAN UN VALOR DE MERCADO AL FINALIZAR EL PLAZO FORZOSO DE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
POR LO QUE AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO Y EN SU CASO DE QUE "LA ARRENDADORA" DECIDIERA VENDER EL (LOS) BIEN (ES) AL VALOR REAL DE MERCADO QUE SE DETERMINE EN ESE MOMENTO, SE PROCEDERA COMO SIGUE:

A.- SI EL VALOR DE MERCADO DEL (LOS) BIEN (ES) OBJETO DE ESTE CONTRATO RESULTA MAYOR AL VALOR ESTIMADO EN ESTE ANEXO SE LE BONIFICARAN A "LA ARRENDATARIA" TANTAS RENTAS COMO SEAN NECESARIAS PARA CUBRIR LA DIFERENCIA QUE SE LLEGARE A ORIGINAR.

EN LA INTELIGENCIA DE QUE DICHA BONIFICACION SERA EFECTIVA HASTA QUE "LA ARRENDADORA" RECIBA EL PAGO TOTAL DEL PRECIO DE LOS BIENES.

B.- SI EL VALOR DE MERCADO DEL (LOS) BIEN (ES) OBJETO DE ESTE CONTRATO RESULTA MENOR AL VALOR ESTIMADO EN ESTE ANEXO, "LA ARRENDATARIA" DEBERA LIQUIDAR LA DIFERENCIA COMO COMPLEMENTO DE RENTAS DEVENGADAS.

PARA DETERMINAR EL VALOR REAL DE MERCADO DE LOS BIENES AL FINALIZAR EL PLAZO FORZOSO. SE UTILIZARA LA GUIA "EBC" ( EL PROMEDIO DEL PRECIO DE COMPRA Y VENTA ) EN EL CASO DE AUTOMOVILES. DE TRATARSE DE OTRO TIPO DE BIEN SE OBTENDRA SU VALOR COMERCIAL ACTUALIZADO APLICANDO EL FACTOR QUE RESULTE DEL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

ESTE ANEXO FORMA PARTE DEL REFERIDO CONTRATO Y ES COMPLEMENTARIO DE SUS "CONDICIONES PARTICULARES" Y DE SUS CLAUSULAS NOVENA Y DECIMA Y SE FIRMA EL \_\_\_\_\_.

SUSCRIBEN DE COMUN ACUERDO EL PRESENTE ANEXO LETRA "B", "LA ARRENDATARIA" Y "LA ARRENDADORA", EL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE CONTRATO Y SE FIRMA EL \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_.

"LA ARRENDADORA"

SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO PURO. S.A. DE C.V.,  
LIC. RAMON VIDAL ANGUERA

"LA ARRENDATARIA"

OBLIGADOS SOLIDARIOS

-----

-----