

21
24.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**" ANALISIS Y APLICACION CONTABLE-FISCAL DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO "**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADA EN CONTADURIA**

P R E S E N T A N

JOVITA CLAUDIA AVENDAÑO SANCHEZ

PAULA CAMACHO LORENZO

ASESOR: L. C. JUAN MANUEL CANO GUARNEROS

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN
P R E S E N T E .

AT: Ni. Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:
"Análisis y Aplicación Contable-Fiscal del Arrendamiento Financiero".

que presenta la pasante: Jovita Claudia Avendaño Sánchez
con número de cuenta: 9156392-1 para obtener el TÍTULO de:
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXÁMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuatitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 27 de Septiembre de 1996.

PRESIDENTE	<u>C.P. Ma. Hilda Castellanos Riego</u>
VOCAL	<u>C.P. Gonzalo Márquez Cervantes</u>
SECRETARIO	<u>L.C. Juan Manuel Cano Guzmán</u>
PRIMER SUPLENTE	<u>C.P. Rafael Delgado Colón</u>
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Benito Rivera Rodríguez</u>



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS.

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.B. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:
"Análisis y Aplicación Contable-Fiscal del Aprendizaje Financiero".

que presenta la pasante: Paula Camacho Lorenzo
con número de cuenta: 8641034-5 para obtener el TÍTULO de:
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 27 de Septiembre de 1996

PRESIDENTE	<u>C.F. Ma. Hilda Castellanos Riego</u>
VOCAL	<u>C.F. Gonzalo Márquez Cervantes</u>
SECRETARIO	<u>L.C. Juan Manuel Cano Guarninos</u>
PRIMER SUPLENTE	<u>C.F. Rafael Delgado Colón</u>
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Benito Rivera Rodríguez</u>

AGRADECIMIENTOS

Horizontes inmensos percibimos día con día, ilusiones que se cristalizan en una hermosa realidad: leales a nuestros principios y metas, dedicación, paciencia y constancia han sido la clave

Hoy queremos agradecer a todos aquellos que de una u otra forma hicieron que nuestra formación profesional que ayer era una ilusión hoy sea una realidad

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

A la máxima casa de estudios por habernos abrigado en su seno universitario dándonos la invaluable oportunidad de prepararnos y tener una profesión, por cultivar en nuestro espíritu semillas de conciencia que producen el sabio entendimiento del vivir sin imposibles cada día

A NUESTRA QUERIDA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN

Por permitir que nuestra inquietud de superación se hiciera realidad entre sus aulas, brindándonos cada día un lugar para expresar nuestras ideas y enriquecernos con las de nuestros compañeros y profesores, por cada instante de aprendizaje y comprensión

Porque en ti, queda una gran parte de nuestras vidas

A LOS PROFESORES

Con admiración y respeto a todos los profesores que contribuyeron a nuestra formación profesional, porque con su noble tarea de enseñanza día a día nos enriquecieron con sus conocimientos, sembrando la semilla de la inquietud por ser cada día mejores a través de una preparación constante

A NUESTRO ASESOR

L. C. JUAN MANUEL CANO GUARNEROS

Con gratitud a quien con dedicación y paciencia nos asesoró en la elaboración de esta tesis, apoyándonos con sus conocimientos y experiencias profesionales; por su preocupación constante porque los egresados de la FES-C seamos los más competitivos.

AL DISTINGUIDO JURADO

Gracias les damos porque sabemos que no es fácil su labor, por haberse tomado la molestia de leer y revisar nuestro trabajo, por sus sabios consejos y acertadas sugerencias que contribuyeron a que nuestro trabajo fuera mejor y por todo lo que para nosotros representa su presencia en nuestro examen profesional.

SINCERAMENTE
CLAUDIA Y PAULA



DEDICATORIAS

Justo es reconocer el constante apoyo de mis seres queridos que me impulsa constantemente y fortalece mi espíritu para lograr mis metas, es por eso que dedico cariñosamente este logro a todos ustedes

A DIOS

*Por haberme permitido llegar hasta aquí,
por ser la luz que ilumina mi camino
y sentir su presencia en todo lo que emprendo,
concediéndome la fe y el valor necesarios para no desistir.*

A MIS PADRES

*Con infinito amor y respeto para los seres que nunca olvidaron mi cuidado
y desde siempre me han brindado su apoyo, comprensión y confianza
en todos los aspectos, con lo cual he logrado terminar mi carrera,
que es para mí la mejor de las herencias*

A TI MADRE:

Por haberme dado la vida, por estar siempre a mi lado convirtiéndome, por ser mi modelo a seguir en la fidelidad y el amor, porque siempre me has apoyado incondicionalmente a pesar de nuestras diferencias

A TI PADRE:

*Por creer en mí y enseñarme a luchar con decisión por lo que se quiere y siempre permitir que sea yo la que tome sus decisiones
Siempre recordare tu frase "Arriba y Adelante"*

A USTI DESMIL FIERNO AGRADECIMIENTO

**A MIS HERMANAS:
MARY Y CHUY**

*Por nuestra niñez y vivencias compartidas,
por su constante espíritu de lucha y superación,
porque juntas siempre hemos y saldremos adelante,
pero sobre todo por su cariño y comprensión
en cada instante de mi vida*

LAS AVÍO

**A MIS SOBRINOS:
JUAN ROBERTO Y CLAUDIA ELENA**

*A los pequeños traviesos que alegran nuestro hogar:
deseando que este esfuerzo sea un aliado
para que algún día ustedes también
culminen una carrera profesional.*

SUERTE

**DE UNA MANERA MUY ESPECIAL
A MI COMPAÑERA DE TESIS:**

Gracias Paula, por haber aceptado realizar nuestra tesis juntas y demostrar en cada momento tu entusiasmo para sacarla adelante, por haberme compartido tus conocimientos y tener siempre la disposición para unificar nuestros criterios, pero sobre todo por brindarme tu amistad y haber creído en mí.

SIEMPRE CONTARAS CONAIGO

A MIS AMIGAS (OS)

*Por el invaluable tiempo compartido y su apoyo incondicional;
por todo lo que ha permitido formar nuestra amistad,*

en especial a:

Yoly, Ely, Carmen, Mays, Angeles, Paty, Ramón, Alberto, Felipe y César.

**SINCERAMENTE
CLAUDIA**

DEDICATORIAS

A MIS PADRES

*Como un testimonio de eterno agradecimiento,
por sembrar en mí, el espíritu de lucha y superación,
por el apoyo moral y económico que siempre me brindaron,
por su lucha día a día por hacer de mí y mis hermanos hombres de bien.*

A MI HERMANO VÍCTOR

*De una manera muy especial por ser como eres,
por la confianza que siempre me has demostrado
y el apoyo incondicional que siempre nos has brindado*

A MIS QUERIDOS HERMANOS

*Carmen, Laura, Guille y José Juan,
por ser parte fundamental de mi vida,
por contribuir con su granito de arena en mi formación profesional,
por el cariño que siempre me han demostrado.*

A LOS PEQUEÑOS MOUSTROS DE LA CASA

*Arturo, Alex, Quique e Ivan;
que son esa pequeña luz que empieza a dar color a nuestras vidas.*

A CLAUDIA

*Gracias por haber compartido conmigo tus conocimientos y sobre todo
por tu amistad que fue la base principal para sacar adelante esta tesis,
con la cual concluimos una parte importante en nuestra carrera profesional.
Gracias por haberme soportado tanto tiempo, por haber creído en mí.*

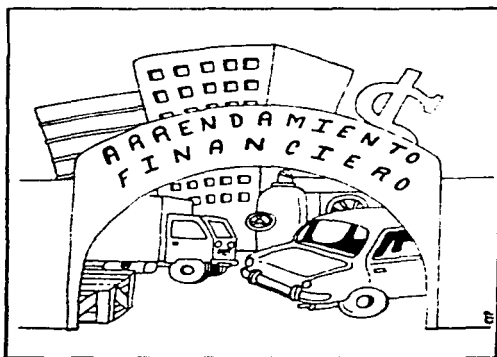
A ANGELES, MAYE Y PATY

*Por haberme brindado su amistad incondicional
y por haber compartido conmigo sus experiencias
durante nuestra vida como estudiantes.*

SINCERAMENTE

PAULA

ANALISIS Y APLICACION CONTABLE-FISCAL
DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO



INDICE

	Página
OBJETIVO	1
HIPOTESIS	2
INTRODUCCION	3
CAPITULO I	
<u>ANTECEDENTES HISTORICOS</u>	
1.1 Historia del Arrendamiento Financiero	7
1.2 El Arrendamiento en Mexico	10
1.3 Situacion Actual	17
CAPITULO II	
<u>GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>	
2.1 Definiciones de Arrendamiento	29
2.2 Clasificacion del Arrendamiento	44
2.2.1 Contable	45
2.2.2 Fiscal	46
2.2.3 Financiera	48
2.3 Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero	50

2.4. Derechos y Obligaciones del Arrendatario	57
2.5. Otras Fuentes de Financiamiento	60
2.6. Arrendamiento Puro	64
2.6.1. Diferencias y Similitudes entre Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro	68

CAPITULO III

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. Definición de Contrato	76
3.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero	76
3.3. Características del Contrato de Arrendamiento Financiero	78
3.4. Integración del Costo Total del Contrato de Arrendamiento Financiero	81
3.4.1. Arrendador	81
3.4.2. Arrendatario	83
3.5. Estructura del Contrato de Arrendamiento Financiero	89
3.6. Causas de Rescisión del Contrato de Arrendamiento Financiero	103

CAPITULO IV

TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. Antecedentes Contables	107
4.2. Normatividad Vigente	108

4.2.1. Arrendador	113
4.2.1.1. Contabilización	113
4.2.1.2. Presentación y Revelación en los Estados Financieros	118
4.2.2. Arrendatario	121
4.2.2.1. Contabilización	121
4.2.2.2. Presentación y Revelación en los Estados Financieros	125
4.3. Ejemplo Contable	128
4.3.1. Arrendador	130
4.3.2. Arrendatario	134

CAPITULO V

TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

5.1. Antecedentes Fiscales	141
5.2. Normatividad Vigente	149
5.2.1. Código Fiscal de la Federación	150
5.2.2. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito	151
5.2.3. Arrendador	152
5.2.3.1. Ley del Impuesto Sobre la Renta	152
5.2.3.2. Ley del Impuesto al Activo	155
5.2.3.3. Ley del Impuesto al Valor Agregado	156

5.2.4. Arrendatario	157
5.2.4.1. Ley del Impuesto Sobre la Renta	157
5.2.4.2. Ley del Impuesto al Activo	160
5.2.4.3. Ley del Impuesto al Valor Agregado	161
CASO PRACTICO	164
ANEXOS	193
CONCLUSIONES	215
GLOSARIO	221
ABREVIATURAS	226
BIBLIOGRAFIA	227

OBJETIVO

"ANALIZAR Y EVALUAR EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN SU AMBITO LEGAL, CONTABLE Y FISCAL COMO MEDIO DE FINANCIAMIENTO EN LAS EMPRESAS".

IIIPOTESIS

"DEBIDO A SUS CARACTERISTICAS Y VENTAJAS EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CONSTITUYE PARA LAS EMPRESAS UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO PARA ALLEGARSE DE BIENES DE CAPITAL QUE LES PERMITAN SER MAS PRODUCTIVAS SIN TENER QUE DESCAPITALIZARSE"

INTRODUCCION

El entorno socioeconómico en el que están inmersas las empresas, ya sea persona física o moral, es sumamente dinámico, lo cual les obliga a ser cada día más productivas teniendo que recurrir a los diversos financiamientos tanto internos como externos

El progreso ha propiciado que los activos fijos estén sujetos a una rápida obsolescencia debido a los adelantos tecnológicos, ocasionando que aun cuando estén en buen estado tengan que ser reemplazados, sin embargo debido a las altas tasas de inflación se dificulta la adquisición de bienes de capital nuevos, por lo que el Arrendamiento Financiero resulta ser una herramienta útil en el financiamiento de estos, ya que es el uso y no la propiedad del bien lo que genera utilidades

En México, el Arrendamiento Financiero es una actividad de intermediación relativamente joven, pero con un fuerte dinamismo. Por ello, resulta de gran interés conocer el entorno contable-fiscal que implica un Arrendamiento Financiero

El Arrendamiento Financiero cuenta ya con una larga historia, por ello, en el *capítulo primero* se abordan sus antecedentes históricos, tanto en el ámbito internacional

como nacional. Asi mismo se expone la situación actual de las Arrendadoras Financieras, instituciones encargadas de llevar a cabo las actividades de Arrendamiento Financiero

En el *capitulo segundo* se exponen los aspectos generales del Arrendamiento Financiero como son definicion, clasificación, ventajas y desventajas, asi como los derechos y obligaciones del arrendatario

Dentro de este mismo capitulo de manera enunciativa se mencionan otras fuentes de financiamiento tanto internas como externas a las que se puede acudir para financiarse

Debido a que usualmente tiende a confundirse el Arrendamiento Financiero con el Puro *dadas sus características*, este capitulo se concluye enumerando algunas de sus diferencias y similitudes que nos permitan distinguirlos

El Arrendamiento Financiero queda plasmado a traves de la celebracion de un contrato que le da origen, por lo que en el desarrollo del *capitulo tercero* se hace un estudio de dicho contrato partiendo de su definicion, elementos que intervienen en su celebracion, sus características y estructura, finalizando con las causas de su rescision. Asi mismo se explica la integracion del costo total del contrato tanto para el arrendador como para el arrendatario

El tratamiento contable del Arrendamiento Financiero para las partes que intervienen en este tipo de contrato se aborda en el *capítulo cuarto*, tomando como base el Boletín D-5 "Arrendamientos" para explicar su contabilización, presentación y revelación en los estados financieros

Desde un punto de vista fiscal, las operaciones de Arrendamiento Financiero han tenido desde hace varios años reglas especiales, reglas que van desde una definición de los contratos de Arrendamiento Financiero, hasta la determinación de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, el pago del Impuesto al Valor Agregado y su inclusión como activo, por ello se ha dedicado el *capítulo quinto* para su estudio, tanto para la empresa arrendadora como para la arrendataria

Por último, se desarrolla un *caso práctico* que permita tener una visión más amplia del correcto tratamiento contable-fiscal del Arrendamiento Financiero, *disipando las dudas que se pudieran tener en su aplicación práctica*

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1. HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El origen del Arrendamiento Financiero como fuente de aprovisionamiento de bienes o servicios de capital se remonta a Babilonia y Egipto, donde existieron figuras parecidas al concepto de arrendamiento. Durante siglos, se uso exclusivamente con terrenos agricolas, esto permitio a la clase dominante conservar el control de grandes extensiones de tierra, sin tener que preocuparse por el cuidado de estas, beneficiandose con la produccion de las mismas.

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

Durante la Revolucion Industrial el Arrendamiento empieza a expandirse mas allá de sus limites tradicionales, abarcando areas como la produccion, transportes, etc.

El auge del Arrendamiento se manifiesta despues de la Segunda Guerra Mundial, ya que las empresas se encontraban en una situacion critica debido a que se habian dedicado a producir armamento bélico, aparte de la gran limitacion de recursos económicos que trajo como consecuencia este conflicto, se aunaba la escasez de maquinaria y equipo industrial, pues la que existia, requería de constantes reparaciones o

definitivamente la total renovación de dicho equipo. Este nuevo equipo solo logró su distribución mediante el Arrendamiento, ya que las compañías no estaban dispuestas a correr el riesgo de adquirir la propiedad del bien y a su obsolescencia mientras el equipo era probado.

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

Así es como en Estados Unidos, surge la primera arrendadora denominada, United States Shoes Machines Corporation en 1945, la cual comenzó alquilando máquinas a los comerciantes de zapatos y si el material al término del contrato quedaba anticuado se obtenía nuevo equipo o simplemente se renovaba el contrato.

El Arrendamiento Financiero tuvo su pleno nacimiento en 1952 cuando Enrique Schoenfel (Padre del Arrendamiento) uno de los primeros interesados en hacerle innovaciones al contrato de Arrendamiento que anteriormente operaba, le adicionó a dicho contrato una cláusula en la cual se le otorgaba al cliente, la opción de comprar el

bien arrendado, dando así nacimiento al Arrendamiento Financiero, creandose en ese mismo año en San Francisco la United States Leasing Corporation, siendo esta la primera empresa dedicada propiamente al Arrendamiento Financiero, basandose en dos ideas principales: la importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo a través de su uso productivo, calculando adecuadamente la renta.

Posteriormente surgieron otras arrendadoras como la International Business Machines (IBM) con la participación en su mayoría de bancos, compañías de seguros y sociedades financieras de ventas a plazo, como la National Equipment

Fue hasta los inicios de los años 60's, que se otorga la autorización a los bancos para incorporarse al negocio del Arrendamiento. Durante esta década crecieron las Arrendadoras en forma moderada sin reconocimiento oficial, ya que se consideraban entidades de tipo mercantil.

1.2. EL ARRENDAMIENTO EN MEXICO

Dentro de los problemas de mayor importancia a los que estan sujetos la mayoría de los países en desarrollo, dentro de los cuales Mexico no escapa, destaca la escasez de capital para financiar el desarrollo, la gran mayoría de las empresas de estos países suelen utilizar financiamientos tradicionales, pero a medida que evolucionan los países surgen nuevas formas de financiamiento

Es así como surge el Arrendamiento Financiero en Mexico, haciendo su aparición en el año de 1961, siendo este uno de los pioneros en el ramo del Arrendamiento Financiero junto con Brasil y Venezuela

Las primeras arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaban sus servicios, esto se debió a las ventajas que ofrecían las arrendadoras ya que la gran mayoría tenía el respaldo de una institución financiera extranjera, lo que permitía ofrecer financiamiento en moneda extranjera a todo tipo de empresas, aunado a esto que desde el punto de vista fiscal, las rentas que se pagaban al igual que todos los servicios eran deducibles al 100%.

En el año de 1961 surge la primera arrendadora financiera en Mexico, bajo la denominación de Interamericana de Arrendamiento, S A (I D A S A), cuyo fundador

fue el Sr. David P. Brandon y un grupo de inversionistas mexicanos, esta fue la primera compañía de este ramo en America Latina, cuya denominacion posterior fue Arrendadora Serfin, S. A. de C. V.

Posteriormente se crearon muchas instituciones con el mismo objeto y en casi todos los casos bajo la proteccion y/o amparo de instituciones bancarias, de tal forma que para 1966 no habia una norma o reglamento que hiciera mencion al Arrendamiento Financiero, es asi como el 30 de abril de este mismo año, la Secretaria de Hacienda y Credito Publico por conducto de la Direccion General del Impuesto Sobre La Renta emite un acuerdo conocido como "Criterio 13", dando a las operaciones de Arrendamiento Financiero un nuevo trato bajo el siguiente postulado:

"Se interpreta el Artículo 19, Fraccion IV, inciso 9, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de Arrendamiento"

De acuerdo con dicho criterio la arrendadora deberia dar el tratamiento de ventas en abonos, es decir, podria considerar entre el total del precio pactado como ingreso del ejercicio, o bien acumular unicamente los abonos que efectivamente le hubiesen sido pagados con deduccion del costo que le correspondiera, siempre que se hubiese celebrado la venta

Dicho criterio habia sido adoptado tomando en cuenta las reiteradas solicitudes que se habian presentado a la Secretaria de Hacienda y Credito Publico para que autorizara un porcentaje mayor para la depreciacion de bienes tales como

Maquinaria, equipo y herramientas para la industria, camiones, automoviles y otros vehiculos destinados al transporte

Durante la vigencia del contrato era enteramente deducible el importante total del mismo para el arrendatario, mientras que para el arrendador solo seria gravable la parte que resultara entre el precio pactado y el costo del bien, resulta evidente lo conveniente por parte del arrendatario de recurrir a este tipo de contrato

En el año de 1969 la Secretaria de Hacienda y Credito Público revoca el "Criterio 13" con la justificacion de que es contrario al concepto de depreciación, por lo cual el arrendatario conserva el derecho de deducir las rentas pagadas mientras que el arrendador solo podra hacer lo mismo con la depreciacion del bien objeto del arrendamiento

El 19 de noviembre de 1974, se emite una nueva circular en la cual se autoriza la depreciacion acelerada de los bienes sujetos a Arrendamiento Financiero, el cual se modifica en 1979. Durante el periodo de 1976 a 1981 el Arrendamiento Financiero entra

en verdadero auge, en esta época la actividad de las arrendadoras se abrió a sectores como el de la construcción y transportes, equipo industrial, equipo de cómputo, aeronaves pequeñas y otros bienes diversos.

El concepto de Arrendamiento Financiero aparece por primera vez en la Ley, mediante la adición de la Fracción IV del Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981, esta es una fecha histórica para el Arrendamiento Financiero, porque se ajusta el régimen fiscal de la institución sobre la Ley del Impuesto Sobre la Renta en los Artículos 48, 49 y 50, estableciéndose que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomara en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeta a depreciación.

Por otro lado, se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (L.GICOA), con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares del crédito a las arrendadoras financieras y reglamentar el Arrendamiento Financiero.

En un principio la gran mayoría de las arrendadoras profesionales pertenecieron a los grupos bancarios del sistema financiero privado nacional, a raíz de la evolución de esta herramienta de financiamiento y de la estatización de la banca las arrendadoras

profesionales se fueron independizando de sus grupos bancarios y se constituyeron en personas morales. En 1982 la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar la actividad de las arrendadoras profesionales.

Los años posteriores a 1982, fueron extremadamente difíciles para la generalidad de las arrendadoras que operaban en ese entonces, la crisis cambiaria que incremento en más del 700% el valor del dólar provocó que el sector arrendador que tenía una deuda con sus socios foráneos tuviera serias dificultades para cubrir los pasivos, esto se presentó debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación, además de que los recursos que se generaban eran en moneda nacional.

En 1983, las instituciones de crédito que acababan de ser estatizadas tuvieron que desincorporar de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras que formaban parte de sus grupos convirtiéndose en sociedades independientes, pero algunas de ellas con serios problemas financieros dado que sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del Estado, con recursos y nexos sumamente limitados.

Por este motivo la gran mayoría de las arrendadoras suspendieron sus operaciones, algunas temporalmente y otras casi en forma definitiva, fue hasta el segundo semestre de 1984 y principios de 1985 cuando empezaron a repuntar.

Las operaciones de las arrendadoras se ampliaron inclusive, en algunos casos a créditos refaccionarios, hipotecarios y directos. La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) que se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1985, establece que todas las sociedades dedicadas a esta actividad, se deberían incorporar al Sistema Financiero Mexicano como una organización auxiliar del crédito, sujetas a concesión del Gobierno Federal.

En el año de 1987 las arrendadoras financieras empezaron a tomar fuerza, se puede decir que el crecimiento y desarrollo de estas empresas se ha dado de 1988 a la fecha.

Como se puede apreciar las arrendadoras que lograron superar estos problemas han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación, siendo en la actualidad reconocidas como Organizaciones Auxiliares del Crédito.

A causa de la limitación de créditos por parte de la banca nacional y la falta de capital, los empresarios han acogido con beneplácito las opciones ofrecidas por las arrendadoras financieras.

Independientemente de si son empresas privadas o pertenecientes a la banca mixta, las arrendadoras profesionales se han diversificado en cuanto a los bienes a

financiar, ya que en un principio estaban centradas casi únicamente en equipo de transporte. En la actualidad cualquier arrendadora puede financiar todo tipo de activos fijos productivos, incluyendo obra civil de producción, instalaciones industriales e inmuebles.

En vista de que los contratos de Arrendamiento Financiero son, por sí mismos, herramientas de financiamiento, o lo que es lo mismo, las empresas arrendadoras son instituciones que financian a las empresas, y de ninguna manera son comerciantes de equipos, estas, las arrendadoras, forman parte del gran sistema financiero mexicano (Ver cuadro No. 1 pág. 25)

1.3. SITUACION ACTUAL

Actualmente en nuestro país, las Arrendadoras Financieras son las instituciones encargadas de realizar las operaciones de Arrendamiento Financiero

La Arrendadora Financiera se puede definir como una organización auxiliar del crédito, autorizada por la SHCP para actuar como tal, que tiene como finalidad el financiar a una persona física o moral con recursos ajenos la adquisición de maquinaria y equipo. Lo anterior se debe a que una arrendadora no capta recursos directamente del inversionista, sino que los obtiene a través del proveedor de fondos (Fondo)

Las Arrendadoras Financieras fueron reconocidas expresamente por nuestra legislación hasta la publicación, en 1985 en el DOF del 14 de enero, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), primera ley especializada en la materia, quien substituyó a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (LGICOA) Es con precisión hasta la expedición de las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras que, con fundamento en los Artículos 8, Fracción I, 24, Fracción IV, 36 y 78 de la propia LGOAAC, emitió la SHCP, en 1989 en el DOF del 31 de julio, que dicha arrendadoras reciben una normatividad específica y definitiva

La normatividad básica de las Arrendadoras Financieras la encontramos en la LGOAAC, la cual es precisamente la Ley que las reconoce como organizaciones auxiliares del crédito en su Artículo 3, Fracción II.

La LGOAAC en su capítulo II "De las Arrendadoras Financieras" en los Artículos 24 al 48 nos da la normatividad sobre diversos aspectos de control y operación para las empresas arrendadoras, como son entre otros, su constitución y funcionamiento, monto mínimo de capital contable, la autoridad supervisora (CNB), criterios prudenciales de inversión de sus recursos, etc.

La Ley en comento, en su Artículo 24 establece que las sociedades que disfruten de autorización para funcionar como arrendadoras financieras solo pueden realizar las siguientes operaciones:

- 1) Desde luego, y fundamentalmente, celebrar contratos de Arrendamiento Financiero.
- 2) Y por lo mismo, adquirir bienes para darlos en Arrendamiento Financiero.
- 3) Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de dárselos en Arrendamiento Financiero.
- 4) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas mexicanas o extranjeras, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero.

para realizar las operaciones que se les autoriza. La SHCP puede autorizar otras fuentes de financiamiento,

- 5) Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista.
- 6) Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social.
- 7) Descotar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento.
- 8) Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en instituciones de crédito y bancos del exterior, lo mismo que adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- 9) Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.
- 10) Las demás que en esta (LGOAAC) u otras leyes se les autorice, y
- 11) Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, autorice la SHCP, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria (CNB) y del Banco de México (BM)

A su vez el Artículo 38 establece que a las arrendadoras financieras les esta prohibido

- 1) Operar sobre sus propias acciones, salvo en los casos previstos en la Ley del Mercado de Valores
- 2) Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, sus directivos, salvo que correspondan a prestamos laborales, los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones, los auditores externos de la arrendadora, o los ascendientes o descendientes en primer grado o conyuge de las personas anteriores
- 3) Recibir depositos bancarios de dinero y otorgar fianzas y cauciones,
- 4) Adquirir bienes, titulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto social, que no deban conservar en su activo.
- 5) Realizar operaciones con oro, plata y divisas. Se exceptuan las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o con contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera, y
- 6) Realizar las demas operaciones que no les estén expresamente autorizadas

Las arrendadoras financieras como ya se menciono, son un tipo de sociedad auxiliar del credito, pero virtualmente son verdaderas financieras, pues permiten a sus clientes el uso o goce de ciertos bienes que adquirieron con este unico fin. Su objeto

consiste en permitir la adquisicion de un bien que de otra manera, o no seria posible o lo seria pero de una forma que el arrendatario distraeria recursos monetarios que de este modo aplica optuntamente

Recientemente en el DOF del 19 de agosto de 1990, con fundamento en lo establecido en el Articulo 24 Fracciones IV y XII de la LGOAAF, y habiendo escuchado a la CNB y al BM, la SHCP emito las Reglas Basicas para la Operacion de las Arrendadoras Financieras, a traves de las cuales se busco adecuar la normatividad operativa para impulsar una mayor participacion del sector dentro del mercado financiero por las ventajas que ofrece el Arrendamiento Financiero para canalizar los recursos que propicien, fundamentalmente la adquisicion de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del pais.

En dichas reglas, se establecen diversos requisitos para la operacion de las arrendadoras financieras, asi como limites minimos de Capital Contable, la obligacion de suministrar diversa informacion (tanto al BM como a la CNB), fuentes de financiamiento alterno, importe maximo de responsabilidades directas o contingentes a cargo de una persona moral y a favor de una arrendadora financiera.

El entorno socio-economico en el que actualmente se encuentran inmersas las arrendadoras financieras no es del todo favorable. Tras la crisis economica que enfrenta el pais, las arrendadoras experimentan una dificil situacion debido, entre otras cosas, a un

casi nulo acceso al fondeo, a la imposibilidad de iniciar por el momento nuevos negocios y al incremento de la cartera vencida

Las arrendadoras financieras son importantes para nuestro país, ya que son una fuente de financiamiento para la pequeña y mediana empresa. Actualmente de los 90 mil clientes que tienen las arrendadoras en su conjunto, 60 mil son empresas y los otros 30 mil son personas físicas con actividades empresariales

"Según cifras otorgadas por la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras (AMAF), el financiamiento otorgado por este sector representa 5 por ciento del total del financiamiento otorgado por el sistema financiero" ¹

Cabe destacar que "Las arrendadoras son un reflejo del clima de inversión que se da en el país, cuando la inversión se detiene, estas también se ven afectadas. De esta forma, ante el actual clima de incertidumbre la inversión se ha contraído, lo cual contribuye en una reducción de la cartera, y en un aumento de los créditos vencidos" ²

¹ MIRIAN HAZ, EL FINANCIERO, 24 marzo 1995

² MARIA DE JESUS OSTERROTH L., EL FINANCIERO, 20 octubre 1995

Hasta el segundo semestre de 1995 eran 60 las arrendadoras financieras que operaban en el Sistema Financiero Mexicano con activos que representaban el 3.5 por ciento de los activos del sistema bancario, su nivel de liquidez se refleja muy bajo y en cuanto a rentabilidad hay cifras muy diversas.

De las once arrendadoras financieras más grandes en cuanto a cartera se refiere, diez son subsidiarias de Grupos Financieros Bancarios. Estas representan el 57% de la colocación del sector. Arrendadora Bancomer cuenta con 13 por ciento de participación, mientras que las diez empresas independientes más grandes representan en su conjunto solo el 13 por ciento del mercado.

El crecimiento real de las arrendadoras bancarias tiende a ser más estable, promediando 11 por ciento en 1994, mientras que el de las empresas independientes es más acelerado, pasando el promedio de las más grandes de un 16 por ciento en 1993 a un 25 por ciento en 1994.

Solo Arrendadora ATLAS cuenta con un tamaño similar a las bancarias. Excepcionalmente a esta última, las nueve restantes más grandes promedian menos de 300 millones de cartera. Su tamaño pequeño implica capitalización y fondos caros y limitados, por lo que no pueden competir con las más grandes en la obtención de las cuentas corporativas más importantes, teniendo que cubrir un mercado de mayor riesgo.

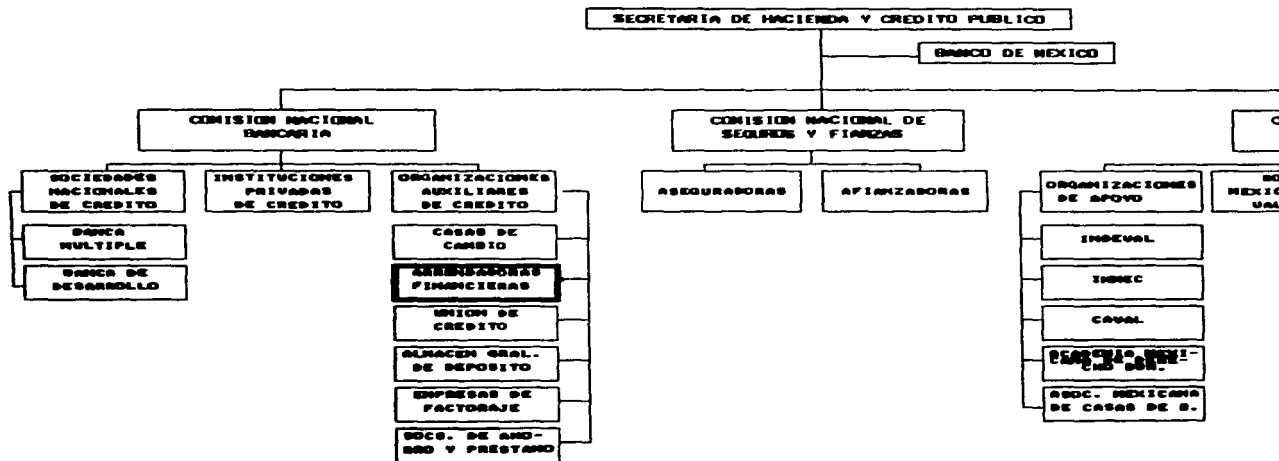
A continuación se presenta un cuadro de la situación en la que actualmente se encuentran las arrendadoras financieras

ARRENDADORAS FINANCIERAS
(saldos en millones de nuevos pesos)

CONCEPTO	NOVIEMBRE	1995
Disponibilidades	223	9
Inversiones en Valores	1,317	1
Cartera Vigente	29,089	6
Cartera Vencida	9,052	0
Otros Recursos	4,485	6
RECURSOS TOTALES		<u>44,168.3</u>
Pasivos no Monetarios	26,889	1
Otros Conceptos	15,098	3
Capital, Reservas y Utilidades Acumuladas	3,912	7
Resultados:	- 1,731	8
Ingresos por servicios	8,554	8
Otros Ingresos	1,476	8
Costos		
Financieros	8,712	9
De Personal	186	5
De Administración	2,863	9
OBLIGACIONES TOTALES		<u>44,168.3</u>

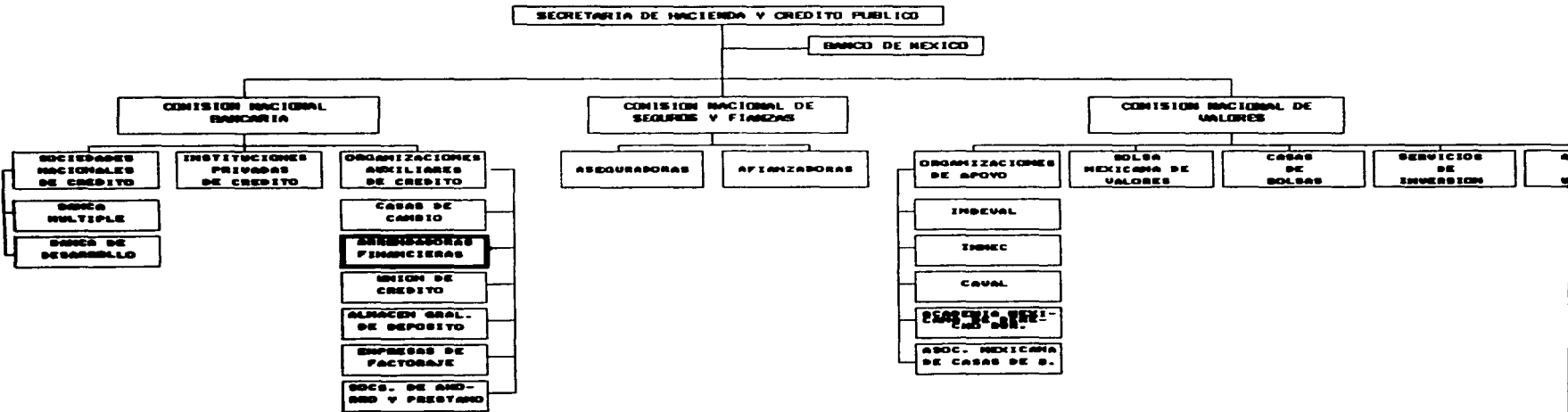
CUADRO No. 1

SISTEMA FINANCIERO



CUADRO No. 1

SISTEMA FINANCIERO



SISTEMA FINANCIERO

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

BANCO DE MEXICO

COMISION NACIONAL DE
SEGUROS Y FIANZAS

ASEGURADORAS

AFIANZADORAS

COMISION NACIONAL DE
VALORES

ORGANIZACIONES
DE APOYO

BOLSA
MEXICANA DE
VALORES

CASAS
DE
BOLSA

SERVICIOS
DE
INVERSION

AGENTES
DE
VALORES

INDEFUAL

INMEC

CAVAL

ASOCIACION MEXI-
CANO DE BOLSAS

ASOC. MEXICANA
DE CASAS DE B.

COMISIONES
DESEMPLEO

COMISIONES
DE TRABAJO

COMISIONES
DE SALUD

COMISIONES
DE EDUCACION

COMISIONES
DE CULTURA

COMISIONES
DE TURISMO

COMISIONES
DE DEPORTE

CAPITULO II

GENERALIDADES DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. DEFINICIONES DE ARRENDAMIENTO

ETIMOLOGICA

Tiene su origen en la palabra "renta" que proviene del latín "redita", cuyo significado es el beneficio o utilidad que rinde periódicamente una cosa o de lo que de ella se paga¹.

CODIGO CIVIL

Desde un punto de vista jurídico el Contrato de Arrendamiento Financiero encuentra su fuente y denominación en el "contrato", el cual está regulado por el Código Civil, por ello es conveniente definirlo

El Artículo 1792 del CCDF, lo define como "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"

El Artículo 1793 del CCDF, nos define los convenios que toman el nombre de contratos, el cual a la letra dice "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"

¹ **DE PINA RAFAEL, DE PINA VARGAS RAFAEL**, Diccionario de Derecho

El Arrendamiento es integrante de una de las clasificaciones del contrato por su naturaleza jurídica

Según el Código Civil para el Distrito Federal "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (Art. 2398)

BOLETIN D-5

Según el Boletín D-5 de la Comisión de Principios de Contabilidad nos dice "El Arrendamiento es un convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta"

En el Arrendamiento Financiero, la arrendadora adquiere los bienes seleccionados por la arrendataria quien a su vez adquiere el derecho al uso o goce de los mismos. Las rentas en un plazo forzoso se forman de tal manera que se pague a la Arrendadora el costo de adquisición del bien, las cargas financieras y los accesorios

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

En el Artículo 15 se define lo que se entiende para efectos fiscales por Arrendamiento Financiero

"Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla"

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO

De acuerdo con el Artículo 25, por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligandose esta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el Artículo 27

- 1) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato o en su defecto, inferior al valor de mercado a la fecha de compra conforme a las bases establecidas en el mismo contrato.
- 2) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, mediante el pago de una renta inferior a los pagos periódicos correspondientes al plazo originalmente pactado, conforme a las bases previstas en el contrato.
- 3) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos convenidos, y

4) Cualquier otra opción terminal previamente autorizada por la SHCP

Al establecer el plazo forzoso, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de financiamiento que, en su caso, hayan contratado para adquirir los bienes

Los contratos de Arrendamiento Financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público del Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen

ARRENDADORA FINANCIERA MONTERREY

Es el otorgamiento del uso o goce de un bien por un periodo determinado a cambio de una contraprestación llamada "RENTA"

OTROS AUTORES

Para Huime Levy Luis, el Arrendamiento Financiero "Es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a financiar la adquisicion 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, fisica o moral. Al final de dicho plazo, el arrendatario debera ejercer alguna de las tres opciones siguientes

A) *Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que debera ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opcion*

B) *Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos seran por un monto inferior al que se fijo durante el plazo inicial del contrato*

C) *Obtener parte del precio por la enajenacion a un tercero del bien objeto del contrato*

La otra parte del contrato (el arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato y a ejercer alguna de las tres opciones mencionadas"

Siu Villanueva Carlos, define al Arrendamiento Financiero como "Una operación por medio de la cual una persona denominada arrendador, otorga el uso o goce de un bien tangible a otra persona denominada arrendatario, esta se compromete mediante la firma de un contrato a realizar pagos periódicos que se integran por los intereses y la amortización del capital, en otras palabras, el arrendatario adquiere el derecho de utilizar el inmueble, maquinaria o equipo, en su beneficio y la renta que cubre sirve para pagar el costo del activo fijo, el costo de capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá obtener el arrendador".

DEFINICION PROPIA

Es un contrato irrevocable por medio del cual una persona moral (Arrendador) otorga a otra persona moral o física (Arrendatario) el uso o goce de un bien tangible a un plazo forzoso obligandose esta última a pagar como contraprestación una renta determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y el margen de utilidad que deberá obtener la arrendadura y a adoptar al vencimiento de dicho contrato alguna de las opciones terminables que establece la LGOAAC en su Artículo 27, (adquisición del bien, prorrogar el plazo o bien a participar en el producto de la venta del bien a un tercero)

Como se puede apreciar, son varios los elementos que intervienen en la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero, por ello, a continuación se dará una explicación sobre estos

PLAZO FORZOSO - Es el periodo inicial o irrevocable en el cual ninguna de las partes puede rescindir del contrato, y abarca gran parte o toda la vida económica del bien y se calcula de tal manera que los ingresos de ese periodo sean iguales al costo del bien dado en Arrendamiento Financiero más un beneficio o interés para la arrendadora financiera

Lo anterior se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar en todo caso, el derecho de la arrendadora financiera a exigir al usuario el pago de la totalidad de las prestaciones, aunque los bienes sean inservibles para este

Que la LGOAAC prescriba el plazo forzoso se justifica en cuanto que con base en dicho plazo se determina el precio o las parcialidades a pagar por el bien y el momento en el cual se debe ejercitar la opción terminal

SUJETOS - Los sujetos que intervienen en este tipo de contrato son La Arrendadora y El Arrendador, el primero ha de ser una persona moral, organizada como sociedad anónima, con autorización de la SHCP, dedicada exclusivamente a realizar actos

de esta naturaleza, con ciertas características que la LGOAAC determina. Por su parte el Arrendatario Financiero puede ser cualquier persona física o moral.

EPOCA DE PAGO - Dicha obligación nace desde la firma del contrato, aunque la arrendadora financiera no haya entregado materialmente los bienes objeto del contrato (Art. 28 LGOAAC), a diferencia del arrendamiento civil (Art. 2426 CCDF) en el cual el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el bien objeto del contrato.

DETERMINACION DE LAS CANTIDADES A PAGAR - La Arrendataria debe de pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, o sea, que en el momento de celebrar el contrato, las partes deben determinar esa cantidad o bien convenir las reglas para su determinación.

Generalmente, la determinación del monto de esa prestación se hace en función del uso o goce del bien y de su posible futura adquisición, debido a que es normal que el contrato dure lo que la vida útil del bien, y en la mayoría de los casos la opción terminal elegida es la de comprar el bien, pero también se toman en cuenta las tasas de interés vigentes en el mercado financiero y el sistema de amortización de la deuda por el que se hubiere optado, esto es, se determina el monto por la aplicación de fórmulas de cálculo financiero para evaluar la realización de inversiones a partir de un proyecto de

rentabilidad del capital afectado por la arrendadora financiera y de un presupuesto de explotación por la arrendataria financiera

FORMA DE PAGO - El arrendatario financiero esta obligado a pagar como contraprestacion, que se liquidara en pagos parciales, una cantidad de dinero, lo que nos hace suponer que el arrendatario debera pagar el precio en dos o mas fracciones o cuotas que fija comunmente la arrendadora financiera en el contrato correspondiente

INTEGRACION DEL PRECIO - El precio que debe pagar el arrendatario financiero como contraprestacion por el uso o goce del bien, esta constituido por una cantidad de dinero que comprende, ademas del valor de adquisicion del bien, las cargas financieras y demas accesorios

El arrendatario financiero ademas de cubrir el valor de adquisicion del bien, debera cubrir otros conceptos como

1) La cuota de amortizacion del bien, determinada sobre la base del costo, de la duracion de su vida util y del probable valor al termino del contrato

2) El interés correspondiente por la financiación acordada, o sea, un beneficio para la arrendadora financiera sobre el capital invertido, a una tasa que considera la situación general del mercado de crédito y en particular del costo del dinero

3) El precio del uso del bien durante su vida útil

4) Una cantidad que comprende la gestión de la arrendadora financiera, tanto por la adquisición del bien como por la actividad y gastos realizados para entregar el bien al arrendatario financiero

5) Una compensación por el riesgo que corre la arrendadora en virtud de sus características, de la situación patrimonial, financiera y económica del arrendatario, del bien objeto del contrato y de su mercado

6) El valor residual que habrá de pagar una vez que ha terminado el plazo que se fije y que es irrevocable y forzoso. Este precio o valor residual, generalmente se resta del precio de adquisición del bien a fin de llegar al importe de capital neto de financiamiento

7) Los impuestos por concepto de la adquisición del bien, concesión de su uso o goce, su transportación, importación, etc

8) Gastos Administrativos, comisiones y otros

OPCIONES TERMINALES - Uno de los aspectos que diferencian al Arrendamiento Financiero del Arrendamiento Puro es la opción terminal que el arrendatario debe ejercer a la terminación del contrato

Estas opciones terminales forman parte del conjunto de obligaciones a cargo del arrendatario, ya que la selección de alguna de estas, constituye una obligación de carácter alternativo y sujeto a una condición suspensiva: el uso o goce del bien durante el término previsto en el contrato, su cumplimiento constituye un acontecimiento futuro de realización incierta

A continuación se hace una breve referencia sobre cada una de estas opciones terminales:

ADQUISICION DEL BIEN

De acuerdo al Artículo 27 de la LGOAAC, la compra del bien puede ser seleccionada desde el momento de la celebración del contrato o hasta con un mes de anticipación al vencimiento del plazo del contrato.

En caso de que se decida dicha compra, el precio debe ser inferior al valor de adquisición (si se estableció dicho precio en el contrato), o inferior al precio de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el mismo, caso este ultimo en el que la contraprestacion del arrendatario financiero para adquirir el bien, puede ser superior al valor del objeto, sobre todo en periodos de inflacion

PRORROGA DEL PLAZO

Otra de las opciones en estudio, es la prorroga del plazo de duracion del contrato para continuar con el uso o goce de los bienes, contra el pago en parcialidades cuyo monto sea inferior a los pagos periodicos iniciales de acuerdo con las bases establecidas en el contrato

En este supuesto, los pagos en virtud de la prorroga del contrato, serán sumamente inferiores, debido no solo a la exigencia legal sino tambien por la disminucion del valor del dinero

PARTICIPACION DEL PRODUCTO DE LA VENTA DEL BIEN

Esta opcion permite al arrendatario financiero recuperar parte de la cantidad erogada durante el contrato, se dice que decide compartir con la arrendadora financiera,

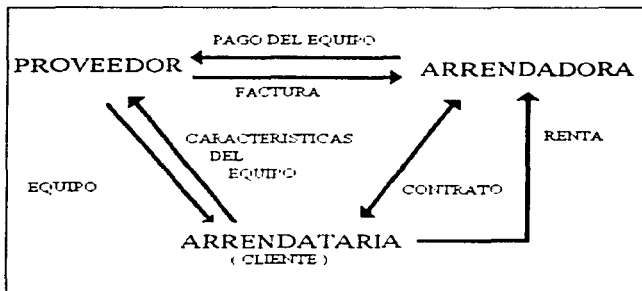
el producto obtenido por la venta del bien a un tercero en los términos convenidos en el contrato.

Quizá no sea muy conveniente seleccionar esta opción si se previera en el contrato la posibilidad de que dicha venta oscilara entre diversas cantidades, pues si se pagara la más baja el arrendatario financiero se viera obligado a cubrir la diferencia de precio. En México esto no es posible debido a la inflación, entonces el precio de venta a un tercero fijado de antemano en el contrato de Arrendamiento Financiero será satisfecho con exceso, para que permita al arrendatario financiero participar de manera efectiva del producto de la venta.

OTRAS OPCIONES

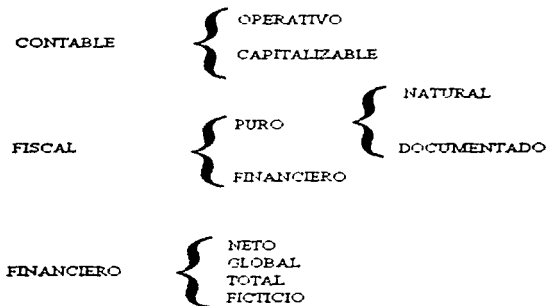
La SHCP está facultada para autorizar mediante disposiciones de carácter general, otras opciones terminales a favor del arrendatario financiero.

FLUJO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO



2.2. CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO

Son diversas las clasificaciones que existen en la actualidad del arrendamiento, éstas obedecen a principios, normas y características que en materia contable, fiscal y financiera coexisten en nuestro medio



2.2.1. CONTABLE

La clasificación contable de los contratos de arrendamiento se fundamenta en el Boletín D-5 de los principios de contabilidad, el cual los clasifica por sus atributos económicos

A) OPERATIVO

Es aquel en donde los riesgos y los beneficios que conlleva la propiedad del activo materia del arrendamiento, recaen en el arrendador

Las rentas que se cubren por el derecho a utilizar el bien se llevan a resultados conforme se devengan

B) CAPITALIZABLE

Es aquel arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo al arrendatario independientemente de que se transfiera la propiedad o no

Las rentas cubiertas se integran por los intereses y las amortizaciones, los primeros se llevan directamente a resultados y los segundos disminuyen los pasivos registrados en el balance, que se contabilizó al iniciar la operación

En el arrendamiento capitalizable, el arrendatario contabiliza el valor del bien dentro de su activo fijo y tiene derecho a depreciarlo

Como puede apreciarse, esta clasificación considera el grado en que los riesgos y beneficios inherentes al bien objeto del contrato permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario

Así pues, si los riesgos y beneficios permanecen con el arrendador será un Arrendamiento Operativo y si se asignan al arrendatario será un Arrendamiento Capitalizable

2.2.2. FISCAL

Dentro del contexto fiscal el arrendamiento se clasifica en Puro o Financiero

A) PURO

Es un sistema de financiamiento por el cual el arrendador concede el uso o goce temporal de activos fijos por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente una renta, en este tipo de financiamiento no queda incluida en el cuerpo del contrato ninguna de las opciones terminales que establece el Artículo 27 de la LGOAAC

Cabe mencionar que extracontractualmente, se dará preferencia en la venta del bien al mismo arrendatario a valor comercial

El arrendamiento puro se divide en Natural o Puro Documentado.

1) ARRENDAMIENTO NATURAL.

Este es el contrato original de arrendamiento. En este contrato, el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil, en donde se determinan duración, monto de las rentas, uso del bien y gastos relativos al bien arrendado.

El caso típico de este tipo de contratos es el de arrendamiento de bienes inmuebles

2) ARRENDAMIENTO PURO DOCUMENTADO

Este tipo de arrendamiento es similar al anterior, pero con la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que amparan el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato

B) ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Se define como el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a

liquidar, en pagos parciales como contraprestacion una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisicion de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia *

Una vez analizados los conceptos bajo los puntos de vista contable y fiscal, se infiere que el Arrendamiento Puro recae dentro del Operativo y el Arrendamiento Financiero dentro del Capitalizable

2.2.3. FINANCIERA

Considerando lo que se financia en el arrendamiento este adopta diversas modalidades

A) NETO

Es el contrato en el cual el arrendatario cubre la totalidad de los gastos generados por la adquisicion del bien y en los que incurra hasta dejar en uso el bien. Estos gastos se conforman por impuestos y derechos, instalacion, mantenimiento, etc. De esta manera el arrendador solo financia el costo de adquisicion del bien

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACION, Art. 15

B) GLOBAL

Este contrato es la contrapartida del anterior, es decir, el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionados con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importacion, gastos de instalacion, etc., los cuales los incorpora al costo de adquisicion del equipo para que, a traves de las rentas periodicas y de algunas de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora

C) TOTAL

Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interes que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a traves de las rentas periodicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato

D) ARRENDAMIENTO FICTICIO

Es aquel en el cual los arrendamientos ya son parte de la empresa, a esta modalidad se le denomina "Sale and Lease Back"

Por medio de este tipo de arrendamiento la empresa dueña de un bien ante un requerimiento de liquidez, decide vender un activo fijo de adquisicion reciente a una arrendadora, la arrendadora lo compra y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió

mediante un contrato de arrendamiento, esta a su vez al término del contrato mediante el pago de la opción a compra, vuelve a ser la propietaria

Cabe mencionar que independientemente del beneficio financiero por la generación de recursos frescos para la arrendataria, existe un efecto fiscal, que puede ser de utilidad o pérdida en la venta de activos fijos, dependiendo de la estructura del contrato, y del tipo de activos y del plazo transcurrido entre la adquisición de los activos y su enajenación a la arrendadora

2.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En la decisión de arrendar deben considerarse cierto número de factores. Algunos de estos son ventajosos para el Arrendamiento Financiero, mientras otros favorecen la adquisición de un activo mediante otras fuentes de financiamiento

VENTAJAS

Entre las ventajas que ofrece la decisión de financiarse a través de Arrendamiento Financiero podemos citar las siguientes

1) MANTIENE LA LIQUIDEZ DE LA EMPRESA SIN COMPROMETER SU CAPITAL

El cliente al no realizar el desembolso completo para la obtencion del bien que necesita adquirir, no altera su capital, unicamente los cargos que tiene que hacer a la hora de la contratacion, lo que le permite aprovechar su liquidez en la inversion de su dinero

2) SE REALIZA UN DESEMBOLSO INICIAL MINIMO

Este desembolso es o son unicamente los conceptos iniciales como son una renta en deposito, honorarios por servicios financieros, importe del IVA del MOI y la ratificacion del contrato ante Notario Público

3) SE RECIBEN INMEDIATAMENTE LOS BENEFICIOS DEL BIEN

Una vez realizados los pagos iniciales se recibe casi de inmediato el bien arrendado, y por ende los beneficios por su uso o goce

4) NO SATURA NI DISMINUYE LAS LINEAS NORMALES DE CREDITO

El Arrendamiento Financiero no interviene, ni satura otras lineas de credito, puesto que es un financiamiento muy independiente de cualquier otro tipo de credito

5) SE COMPRA UN ACTIVO A PRECIO ACTUAL Y SE PAGARA A LARGO PLAZO

Por medio del Arrendamiento Financiero, el bien es adquirido en el presente por lo que el precio de adquisicion es actual y se pagará en plazos segun se estipule de acuerdo con las necesidades de la arrendataria

6) TASAS DE INTERES COMPETITIVAS

Las tasas de interes implícitas en una operacion de Arrendamiento Financiero, son competitivas en relacion con las que prevalecen en el sistema financiero

7) LEGALES Y LABORALES

Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos fijos arrendados no son objeto de embargo, ya que la propiedad juridica de los bienes es de la arrendadora

8) COLOCA AL NEGOCIO A LA VANGUARDIA

El cliente tendrá equipo con los ultimos adelantos tecnologicos a traves de un moderno sistema de financiamiento, lo que le permite hacerse competitivo ante las necesidades de crecimiento sin una elevada inversion

9) SE OBTIENE EL FINANCIAMIENTO DEL 100% DEL VALOR DEL BIEN

No se tiene que recurrir a otros créditos, en el Arrendamiento Financiero se financia el 100% del valor del bien objeto del contrato

10) INCLUSION DE COSTOS NO FINANCIABLES

Es posible incluir costos que no son cubiertos si se usa otra forma de financiamiento como gastos de importación, gastos de flete, impuestos aduanales y gastos de hasta un 10% en su instalación

11) EL CLIENTE NEGOCIA CON EL PROVEEDOR

El Arrendamiento Financiero no obliga al cliente a contactar con un proveedor específico, el cliente tiene la libertad de escoger el proveedor

12) MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EL CLIENTE OBTIENE LOS MAXIMOS DESCUENTOS EN LA COMPRA

Al ser financiado el 100% del valor del bien, el proveedor realiza ventas al contado, por lo que el cliente puede obtener importantes descuentos, aunque la compra sea pagada a la arrendadora a plazos

**13) EXISTE FLEXIBILIDAD ANTE LAS NECESIDADES DEL CLIENTE
RESPECTO A PLAZOS, RENTAS Y OPCIONES TERMINALES**

Las necesidades de cada cliente son muy variadas de acuerdo con sus requerimientos, el arrendamiento posee una gran flexibilidad, ya que puede ajustarse mediante plazos cortos, medianos o largos

14) GENERALMENTE LOS BIENES SON AUTOFINANCIABLES

Los bienes responden con el producto de su uso a las rentas, es el uso productivo, no su propiedad la que produce riquezas

15) DEDUCIBILIDAD FISCAL

Por medio de la depreciación el arrendatario puede deducir el valor del bien objeto del contrato

DESVENTAJAS

**1) AJUSTE DE LAS RENTAS DE ACUERDO A LA VARIACION DE LA
TASA BASE**

Las rentas se ajustan de acuerdo al incremento o decremento que tenga la tasa base (CPP, CETES, TIIP), por lo tanto al ser índices de coincidencia dicha tasa base y

la tasa de inflación, en una economía con incertidumbre a este respecto, puede ocasionar que los intereses aumenten de un momento a otro, afectando los flujos de efectivo considerablemente, ocasionando problemas de liquidez y solvencia

2) EN LA CANCELACION ANTICIPADA DEL CONTRATO SE DEBERA CUBRIR UNA PRIMA

Si el arrendatario requiere cancelar el contrato antes del plazo pactado, deberá cubrir una prima a la arrendadora

3) DIFICULTAD DE MEJORAS AL BIEN

El arrendatario no puede modificar el bien, aunque pueden estipularlo las partes

4) CONSIDERACIONES DE OBSOLESCENCIA

Si durante el arrendamiento el bien se vuelve obsoleto, el arrendatario se obliga a seguir haciendo los pagos y a seguir utilizándolo

5) COSTO DE FINANCIAMIENTO ALTO

El Arrendamiento Financiero implica un costo alto porque además de cubrir el costo del bien, se tienen que pagar los intereses derivados de la operación y además el porcentaje que va a representar la utilidad de la arrendadora, los cuales no se pagarían si la compra del bien fuese al contado. Las tasas de interés son altas, debido a que la fuente

de fondeo de las arrendadoras son los bancos, pagaré y las obligaciones, en otras palabras el crédito no es de primera instancia

6) NO SE DA SOLVENCIA FINANCIERA

Las instituciones de crédito, proveedores, etc., miden la solvencia de la empresa por medio de sus estados financieros para la realización de determinadas operaciones, el hecho de que los activos arrendados aparezcan en dichos estados, podría traer problemas para la contratación o ampliación de créditos

7) OBLIGACION POR TIEMPO DETERMINADO

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

Cabe mencionar que los beneficios e inconvenientes citados son enunciativos, ya que estos se adecuarán a cada entidad, dependiendo de sus características y necesidades, así como de su particular entorno económico

2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En la celebración del contrato de Arrendamiento Financiero el arrendatario goza de ciertas prerrogativas y obligaciones dentro de las cuales podemos citar las siguientes

DERECHOS

A) El arrendatario deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquiriran

Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma del arrendatario en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignadas

B) Adoptar al vencimiento del contrato de Arrendamiento Financiero alguna de las opciones terminales del Arrendamiento Financiero, ya sea porque la defino en el cuerpo del propio instrumento o porque la elija con un mes de anticipación, como máximo, respecto a la fecha de vencimiento

C) Seleccionar los terminos y condiciones del contrato de seguro que debera de contratar como salvaguarda del bien objeto del arrendamiento, solo por su omision se facultara a la arrendadora financiera para que ella contrate el citado seguro

D) Exigir el otorgamiento del contrato de Arrendamiento Financiero por escrito, pasado ante la fe de notario o corredor publico y podra obtener su debida inscripcion en el Registro Público de Comercio, a efecto de que surta efectos en contra de terceras personas

OBLIGACIONES

A) Debe cumplir con el pago puntual, en terminos de lo convenido en el contrato de Arrendamiento Financiero relativo, de la renta o contraprestacion pactada. En este punto, el empresario debiera evaluar las condiciones de liquidez que posea y que, en su caso, le autorizan a suscribir dicho contrato desde una perspectiva eminentemente financiera. La renta debiera incluir los conceptos de gastos de financiamiento y demas accesorios que se causen a su cargo

B) Debe cumplir al termino del Arrendamiento Financiero con la eleccion de alguna de las opciones terminales, reguladas por la LGOAAC en su Articulo 27, siendo estas:

- 1) La compra del bien a un precio reducido,
- 2) La prórroga del plazo del Arrendamiento Financiero, y
- 3) La venta del bien arrendado a un tercero participando las dos partes (arrendador y arrendatario) en la utilidad

C) Dar aviso por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación, de cual de las opciones terminales va a elegir como la de terminación del contrato celebrado.

D) Debe cumplir con proveer los elementos que sean necesarios para la conservación en buen estado de los bienes objeto del arrendamiento. Para el caso de que sea necesaria la realización de reparaciones a la mercancía, toda refacción, implemento o bien que se le adicione, se consideraran incorporados a esta y, por ende, sujetos a los términos del propio Arrendamiento Financiero

E) Salvo pacto en contrario, el arrendatario queda obligado a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda

2.5. OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Para el contador así como para cualquier profesional relacionado con el mundo de los negocios, resulta de vital importancia conocer las fuentes de financiamiento tanto internas como externas a las que puede acudir para allegarse de los recursos que necesita y de esta forma lograr el cumplimiento de su objeto social, ya que en nuestros días la obtención de financiamiento es uno de los mayores problemas que enfrenta el empresario de hoy

El financiamiento de la empresa se refiere a la consecución de recursos para las operaciones de la organización con el fin de lograr los objetivos planteados, los medios de que se vale una empresa para obtener dichos recursos pueden provenir de su propio entorno económico o del exterior clasificándose así las fuentes de financiamiento en internas y externas (Ver Cuadro No. 1)

A su vez las fuentes de financiamiento tanto internas como externas pueden contratarse a corto o largo plazo

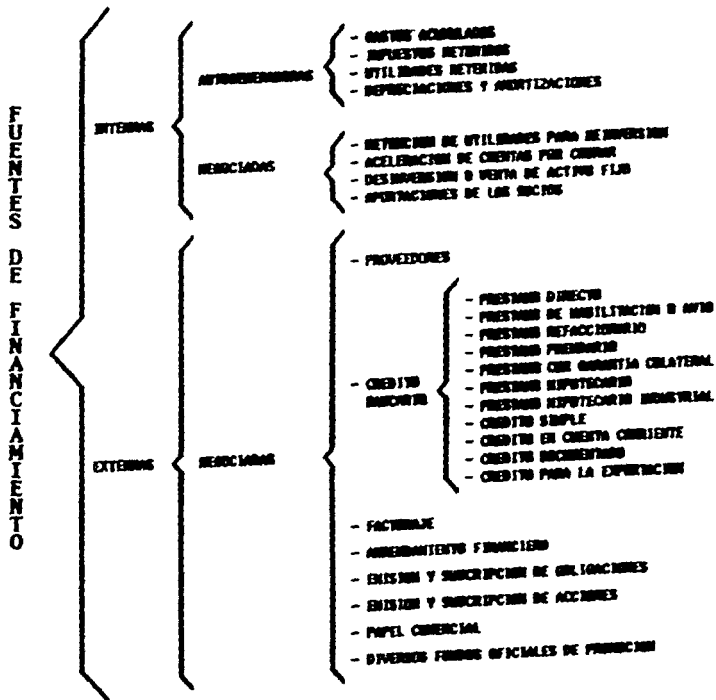
Las fuentes de financiamiento a corto plazo, de manera convencional se podría decir que son aquellas cuya fecha de vencimiento esta prevista dentro de los doce meses

siguientes a la fecha de su inicio, mientras que el financiamiento a largo plazo es aquel que excede de doce meses para su vencimiento

El financiamiento a corto plazo se destinara a cubrir necesidades temporales de efectivo por operaciones circulantes y constituyen un anticipo de cobros por lo que deberán pagarse con fondos obtenidos de la cobranza y ventas

El financiamiento a largo plazo representa un anticipo de utilidades y beneficios, se destinara a soportar el capital de trabajo y el activo fijo neto, por lo que deberá amortizarse con las utilidades netas del ejercicio mas los recursos generados por depreciaciones y amortizaciones y no con los cobros de ventas (Ver Cuadro No. 2)

La decisión de obtener fondos de terceros implica recurrir al crédito, elemento que desempeña un papel de primera importancia en el desarrollo de la empresa, va que si se obtiene un crédito por cantidad mayor a la necesaria, o la fuente de financiamiento seleccionada no es la mas conveniente, se compromete la independencia y el control de la empresa, además de disminuir la rentabilidad. Por contra, si los fondos obtenidos resultan insuficientes, las operaciones se verán limitadas con el consiguiente efecto en el crecimiento de la empresa.



CUADRO No. 1

FUENTES
DE
FINANCIAMIENTOA CORTO
PLAZO

- GASTOS RECIBIDOS
- INPRESTOS RETENIDOS
- UTILIDADES RETENIDAS
- DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES
- ACELERACION DE CUENTAS POR COBRAR
- DESTINACION O VENTA DE ACTIVO FIJO
- PROVEEDORES
- PRESTAMO DIRECTO O QUIROGRAFARIO
- PRESTAMO PRIMARIO
- PRESTAMO CON GARANTIA COLATERAL
- CREDITO SIMPLE
- CREDITO EN CUENTA CORRIENTE
- FACTORAJE
- PAPEL COMERCIAL

A LARGO
PLAZO

- APORTACIONES DE LOS SOCIOS
- RETENCION DE UTILIDADES PARA REINVERSION
- PRESTAMO DE AMPLIACION O AYUD
- PRESTAMO REAFIANCIADO
- PRESTAMO HIPOTECARIO
- PRESTAMO HIPOTECARIO INDUSTRIAL
- CREDITO INCLAMENTARIO
- CREDITO PARA LA EXPORTACION
- ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- EMISION Y SUBSCRIPCION DE OBLIGACIONES
- EMISION Y SUBSCRIPCION DE ACCIONES
- DIVERSOS FONDOS OFICIALES DE PRODUCCION

CUADRO No. 2

2.6. ARRENDAMIENTO PURO

En esta operación intervienen dos partes, el arrendador y el arrendatario, el primero otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el que se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce una renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales del Arrendamiento Financiero.

Es obligación del arrendador cubrir todos los gastos de instalación, mantenimiento, reparación, etc. para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro. Las partes podrán pactar que, al término del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, la arrendataria adquiera los bienes a valor de mercado.

En el arrendamiento puro al terminar el periodo del contrato el objeto del mismo se vuelve a disponibilidad del arrendador, sin embargo en algunas ocasiones las arrendadoras conjuntamente con los arrendatarios, tienen que establecer una serie de contratos y figuras legales que respalden y validen la viabilidad fiscal de los mismos, en donde gracias a estos contratos, las rentas puedan considerarse deducibles en su totalidad, y que el bien, al final del plazo originalmente contratado, quede en propiedad del arrendatario.

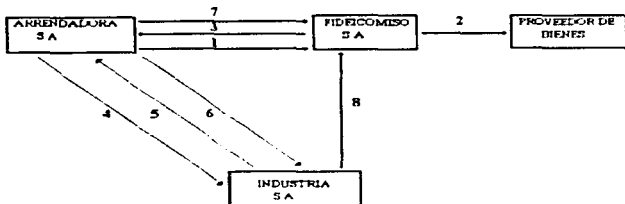
Este tipo de operación estará soportada por:

A) Un contrato de arrendamiento puro, el cual respalda la deducibilidad total de las rentas

B) Un contrato o convenio, en donde el arrendador se compromete a vender la cosa objeto del contrato de arrendamiento a un tercero previamente identificado, distinto al arrendatario, siempre que se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento

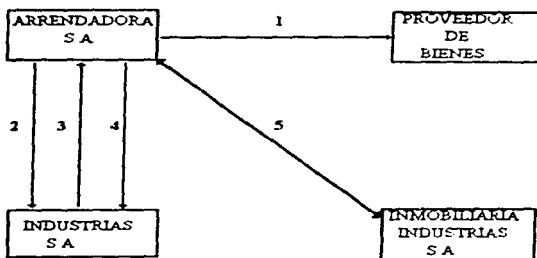
En ocasiones, las arrendadoras constituyen, paralelamente a la empresa de arrendamiento, otro tipo de empresas y fideicomisos quienes son los propietario de los bienes arrendados por su propia arrendadora, de tal manera que al momento de hacer efectiva la opción de compra, es el fideicomiso el que vende al arrendatario salvando con esto la imposibilidad que existe de que el arrendador sea el que enajene la cosa arrendada al arrendatario (Ver Cuadro No. 3)

Otras empresas arrendadoras, con el objeto de evitar el manejo de una empresa "ho operativa" como el fideicomiso mencionado anteriormente, aclaran a sus arrendatarios desde el principio que al momento de ejercer la opción de compra, la arrendadora no podrá facturar el bien objeto del contrato a la arrendataria, sino a la persona física o moral que ella designe (Ver Cuadro No. 4)



CUADRO No. 3

1. Otorga fondos para la adquisición de bienes
2. Adquiere bienes
3. Otorga bienes para arrendarlos
4. Otorga bienes en arrendamiento
5. Paga rentas periódicas 100% deducibles
6. Recibe bonificación por pago oportuno
7. Devuelve los bienes al término del contrato
8. Compra-Venta de los bienes arrendados por la opción de compra



CUADRO No. 4

1. Adquiere bienes
2. Otorga bienes en arrendamiento
3. Paga rentas periódicas
4. Recibe bonificación por pago oportuno
5. Compra-Venta de los bienes arrendados por la opción de compra.

2.6.1. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y ARRENDAMIENTO PURO

En la vida practica a menudo existe confusión entre el contrato de Arrendamiento Puro y el Contrato de Arrendamiento Financiero, pues al llevar ambos contratos la palabra Arrendamiento se asimila uno en el otro, con lo que se cae fácilmente en errores de interpretación y aplicación contable-fiscal

Por lo anterior a continuación se enumeran una serie de características de ambos contratos, que nos permitan identificar sus diferencias y similitudes, coadyuvando a su correcta interpretación y aplicación

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- Se entregan bienes del activo fijo (arrendador) para que un tercero haga uso de ellos (arrendatario)
- Se pactan rentas periódicas como contraprestación por el uso o goce del bien arrendado en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas

ARRENDAMIENTO PURO

- Se entregan bienes del activo fijo (arrendador) para que un tercero haga uso de ellos (arrendatario)
- Se pactan rentas periódicas como contraprestación por el uso o goce del bien arrendado, sin incluir intereses implícitamente

- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos
- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas en su carácter de arrendadoras, las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones
- Se pacta en el contrato alguna opción terminal, al finalizar la vigencia inicial de la operación, las cuales son compra del bien, prórroga del contrato o venta a un tercero
- El bien podrá ser propiedad del arrendatario, a un valor mínimo
- Pueden ser bienes depreciables o no, los involucrados en el contrato
- No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo
- No se pacta ninguna opción terminal en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato
- El bien podrá ser propiedad del arrendatario, a valor de mercado

- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, bien, prorrogarla durante un tiempo cierto adicional
 - El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de la propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra
 - El arrendatario es responsable de conservar en buen estado los bienes objeto del contrato
 - Los contratos deberán otorgarse por escrito
- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación
 - El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de la propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato
 - El arrendatario es responsable de conservar en buen estado los bienes objeto del contrato
 - Los contratos deberán otorgarse por escrito

- Los contratos de Arrendamiento Financiero deberán ratificarse ante la fe de notario publico, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario publico y podran inscribirse en el Registro Publico del Comercio o en otros registros que las leyes determinen
- En los contratos de arrendamiento puro no es necesario que sean ratificados ante un fedatario publico o se inscriban en el Registro Publico de Comercio

CONSIDERACIONES FISCALES Y FINANCIERAS

- Fiscalmente, esta operacion tiene un tratamiento especifico, tanto para el arrendador como para el arrendatario, por lo que se requiere de un conocimiento relativamente profundo de la LISR, para poder manejar este tipo de contrato
- Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos a un regimen común de tratamiento fiscal.

- Lo que se hace deducible de los pagos periódicos es el monto correspondiente a los intereses, los cuales participan en el componente inflacionario, por lo que la deducción no surtirá efectos al 100%.
- Se grava con el impuesto al activo los bienes arrendados.
- A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipos.
- No necesariamente se bloquean otras fuentes de financiamiento, como lo son las bancarias.
- Se mantiene o incrementa el rendimiento sobre la inversión de los accionistas por utilizar pasivo en lugar de capital propio.
- Las rentas periódicas que incluyen capital e intereses, son 100% deducibles y no participan en el componente inflacionario.
- No se gravan los bienes arrendados por el impuesto al activo.
- Es, específicamente una fuente de financiamiento ya que evita la inversión en la adquisición de inmuebles u otros activos, asignando esos recursos a otras necesidades.
- No se afecta la capacidad crediticia de la empresa, pues no se registran activos o pasivos como resultado de la celebración de estos contratos.
- Eleva el rendimiento sobre la inversión de los accionistas al incorporar activos productivos en su funcionamiento.

- Presenta menor carga financiera tanto mensual como anual, por lo que el flujo de efectivo de la empresa no se afecta considerablemente
- Altera en detrimento la estructura de capital de la empresa, al igual que la contratación de cualquier otro pasivo
- Presenta mayor carga financiera, afectando directamente al flujo de efectivo de la empresa, ya que las rentas son altas, pero si se le da efecto al ahorro de impuestos durante el mismo periodo, se convierte en la fuente de financiamiento que menor flujo de efectivo presenta en forma anual, no ocurriendo lo mismo con los pagos mensuales que son mayores, pues los impuestos ahorrados generalmente se obtienen hasta un año después de haberse iniciado la operación de financiamiento
- Dado su alto costo nominal y su fuerte impacto sobre el flujo mensual de efectivo, esta opción de financiamiento se debe analizar a la luz de empresas con elevados niveles de utilidad, con el objeto de que el ahorro de impuestos generado por el cargo a resultados del total de rentas pactadas, disminuya el impacto del alto costo de la opción. En caso contrario, esta fuente de financiamiento puede ser sumamente costosa

**CUADRO COMPARATIVO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
Y ARRENDAMIENTO PURO**

CARACTERÍSTICAS	ARRENDAMIENTO	
	FINANCIERO	PURO
• PROPIEDAD LEGAL DEL BIEN	NO	NO
• PROPIEDAD FISCAL DEL BIEN	SI	NO
• IMPROBACION DEL ACTIVO	SI	NO
• DEDUCCION DEL PAGO DE RENTAS	NO	SI
• CARGA IMPUESTO AL ACTIVO	SI	NO
• PAGO DEL IVA DEL BIEN	SI	NO
• CAPITAL CIRCULANTE SENCILLO	SI	SI
• OPCIONES TERMINALES AL FINALIZAR EL CONTRATO	SI	NO
• PAGO DE INTERESES POR FINANCIAMIENTO	SI	NO
• DE CUBIERTA FINANCIAMIENTO	SI	SI
• SE ESTIPULA EL VALOR DEL BIEN	SI	NO
• SE ESTIPULAN RENTAS COMO CONTRAPRESTACION	SI	SI
• PAGO DE SEGUROS Y GASTOS POR EL ARRENDADOR	NO	SI
• SE ENTREGAN BIENES DEL ACTIVO FIJO PARA QUE UN TERCERO HAGA USO DE ELLOS.	SI	SI

CAPITULO III

CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. DEFINICION DE CONTRATO

Se entiende por Contrato al acuerdo entre dos o mas voluntades para crear o transmitir obligaciones y derechos, su ambito es mas reducido que el del Convenio, ya que este en sentido estricto modifica o extingue obligaciones

En el inicio del Arrendamiento Financiero fue un contrato especial, agrupado dentro de los contratos innominados, actualmente este esta incorporado en la legislacion, pues esta reglamentado expresamente dentro del CFF (Art. 15) se le menciona en la LISR y las personas morales que pueden constituirse para ese fin tienen que cumplir con los lineamientos, requisitos y supervision de la SHCP a traves de las comisiones correspondientes

3.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones como lo es el Arrendamiento Financiero intervienen varios elementos, como son: Personales, Reales y Formales

PERSONALES

Son las personas que intervienen en la celebración del contrato

A) **ARRENDADOR** Es la persona moral que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados en arrendamiento y que son propiedad legal del arrendador

B) **ARRENDATARIO** Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce del bien objeto del contrato a cambio de una contraprestación (renta) que hace al arrendador

REALES

A) **BIEN** Es la cosa material de consumo duradero, sujeta a arrendamiento, son susceptibles de arrendarse bienes muebles e inmuebles que puedan usarse sin consumirse, excepto los que están restringidos por la ley

B) **PRECIO** Es la cantidad de dinero que se pagará al arrendador, por el uso o goce temporal del bien que traspasó a dominio del arrendatario

FORMALES

El contrato deberá ser por escrito, debe estar notificado ante la fe de un notario o corredor público y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio

**3.3. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO****A) FORMALES**

Son aquellas que se dan como consecuencia del acuerdo para celebrar el contrato

1) **CONCENSUAL** Las partes que intervienen (arrendador y arrendatario) expresan su consentimiento para celebrar la operación

2) **BILATERAL** Existen obligaciones reciprocas tanto para el arrendador que acepta ceder el uso o goce temporal de una cosa, como para el arrendatario, ya que se compromete a pagar por ello una renta

3) TEMPORAL. El arrendamiento es celebrado fijándose la duración del mismo por el tiempo que les convenga, pero no podrá ser por un plazo indefinido

4) ONEROSO. Tanto para el arrendador como para el arrendatario, se estipulan provechos y gravámenes recíprocos

5) CONMUTATIVO. En el contrato de arrendamiento los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración

6) NOMINATIVO. Este contrato además de estar regulado en nuestro derecho, tiene ya un nombre "Arrendamiento Financiero"

7) DE TRACTO SUCESIVO. El cumplimiento de las obligaciones (renta) se realiza por el periodo pactado en el contrato

8) PRINCIPAL. El contrato de Arrendamiento Financiero existe por sí mismo, es decir, no depende de un contrato de garantía o accesorio

B) PARTICULARES

Son las condiciones mínimas a seguir para la realización del contrato

1. Que se celebre por escrito

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

2. Que se conceda el uso o goce temporal de los bienes.
3. Que se establezca la vigencia de este
4. Definir la forma y periodo de pago
5. Señalar la tasa de interes nominal y moratorio
6. Estipular derechos y obligaciones reciprocas con respecto al bien.
7. Señalar las opciones terminales
8. Determinar las modalidades de renovacion
9. Determinar las especificaciones con respecto a costo y mantenimiento.
10. Clausulas de incumplimiento
11. Clausulas de sumision a las autoridades y leyes

NATURALEZA MERCANTIL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El Arrendamiento Financiero debe considerarse como un contrato mercantil, dado que es claro el proposito de lucro que persigue el arrendador quien obtiene rendimientos del capital que invierte en el financiamiento, lo que hace que tenga las caracteristicas del acto mercantil a que alude el Artículo 75 Fracciones I, II, V, VII, Y XII del CC, el cual a la letra dice

La ley reputa actos de comercio

I Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

II Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.

V Las empresas de abastecimientos y suministros.

VII Las empresas de fábricas y manufacturas, y

XIII Las operaciones de mediación en negocios mercantiles

3.4. INTEGRACION DEL COSTO TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El Arrendamiento Financiero al igual que otras fuentes de financiamiento implica un costo, el cual está integrado por varios factores, cuyo conocimiento es de vital importancia para apreciar el costo total en que se incurrirá al adoptar este tipo de financiamiento

ARRENDADOR

Desde el punto de vista del arrendador (la persona moral constituida como arrendadora profesional), el costo de un contrato de Arrendamiento Financiero estará constituido por el valor de los bienes arrendados, más el costo directo de la fuente de

recursos de donde este fondeando la operacion de acuerdo con la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la LGOAAC

VALOR DE LOS BIENES ARRENDADOS

Generalmente el arrendatario es quien negocia con el proveedor o fabricante del equipo objeto del contrato el precio de venta del mismo, que debera ser el precio correspondiente a un pago de contado, dado que dicho proveedor podra recibir el pago total del bien en un periodo que fluctua alrededor de los 10 dias de la fecha de realizacion de la operacion. Con este elemento de pago de contado se pueden obtener mejores precios que si se lograra un credito otorgado directamente por el proveedor del bien, lo que redunda en una reduccion importante del costo total de la operacion

COSTO DIRECTO DE LOS RECURSOS

Las arrendadoras financieras tienen, como cualquier otra empresa, recursos financieros limitados para financiar sus operaciones normales. Sin importar la fuente de financiamiento, todos los recursos que se tengan disponibles tienen un costo, a este costo se le llama costo intrínseco o costo del dinero

Cuando la arrendadora no cuenta con suficientes recursos para financiar la adquisición de los equipos de sus clientes, tiene que recurrir al mercado de dinero para "fondear" sus operaciones

El costo intrínseco, calculado a tasas reales acordes con la inflación y con la disponibilidad del dinero, es el costo de los recursos que tendrá la arrendadora profesional para financiar las operaciones de activo fijo de sus clientes

ARRENDATARIO

Aún cuando para el arrendatario lo más importante es el costo final del contrato de arrendamiento, no deja de ser menos importante el saber como se integra este costo por parte de la arrendadora

COSTO DEL EQUIPO

En este costo se incluyen los siguientes valores

A) Valor o precio directo del equipo objeto del contrato negociado con el proveedor en términos de pago de contado

B) Gastos de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición similares, cuando se incluyen dentro de la factura objeto del contrato, es decir, cuando los mismos serán financiados por la arrendadora

C) Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando los mismos se incluyan en la factura o son financiados paralelamente por la arrendadora

COSTO DE FINANCIAMIENTO

Este costo puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas, o por la combinación de ellas

A) Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de la mezcla de las distintas fuentes de financiamiento que intervienen en la consecución de los recursos

B) Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular, cuando ésta es fácilmente detectable y asignable a un contrato en particular

C) Costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado

Cabe mencionar que en dichos costos, pueden intervenir los costos de las fuentes extranjeras de financiamiento, que están sujetas a las tasas internacionales de interés como son LIBOR o PRIME RATE, así como a la contingencia de la devaluación monetaria respecto a la divisa con la que se contrato el fondeo

GASTOS DE OPERACION

Las arrendadoras tienen estimaciones respecto de la cuota que corresponde a cada peso financiado del total de gastos de operación de la misma (administrativos y de ventas), cuota que es cargada al costo del contrato

MARGEN DE UTILIDAD

La utilidad que desea obtener la arrendadora se carga porcentualmente al costo total del contrato

El margen de utilidad es la sobretasa cargada al costo del dinero (tasa líder mas X puntos), la cual incluye la absorción de los gastos de operación y la generación de utilidades para la arrendadora

Las arrendadoras tienen determinados factores para ser aplicados al costo ponderado de fondeo de sus operaciones, con lo que se determina directamente el costo porcentual de los contratos, el que aplicado a los equipos a financiar, define el monto

total del contrato, el cual tiene ya incluidos todos los costos relativos, así como la utilidad que se habrá de generar en cada una de las operaciones contratadas

El proceso matemático utilizado generalmente por las arrendadoras es el denominado "Amortización de Créditos", en el que se consideran amortizaciones (pagos) iguales durante la vigencia del contrato

Para tal efecto se utiliza el procedimiento de interés compuesto, por medio del cual se calcula el valor presente de cada amortización, la que incluye el pago de capital e intereses. En un principio, la proporción de intereses de cada pago es mayor que la amortización de capital, proporción que se invierte después de la primera mitad del período contratado



Esquematización del costo total del contrato de A.F.

REQUISITOS MINIMOS QUE DEBE REUNIR EL ARRENDATARIO PARA EL OTORGAMIENTO DE UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- Que el solicitante este legalmente constituido
- Antigüedad operativa minima de 2 años
- Capital social minimo de N\$ 100,000.00 pesos o un capital contable de N\$300,000.00 pesos ¹

En caso de no reunir total o parcialmente estas condiciones, se podrá ser avalado por otra persona fisica o moral que si cumpla con dichos requisitos.

¹ ARRENDADORA FINANCIERA MONTERREY, Capacitación Práctica de Crédito 1995.

DOCUMENTACION MINIMA PARA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DOCUMENTACION	P FISICA	P MORAL
-Solicitud de arrendamiento	X	X
INFORMACION LEGAL		
- Copia del acta constitutiva en donde se mencionen los datos de inscripcion en el Registro Publico de Comercio		X
- Escritura de la ultima modificacion de estatutos		X
- Escritura de poderes del representante legal		X
- Copia del alta en Hacienda y de la cedula fiscal	X	X
- Copia del acta de matrimonio	X	
- Copia de identificacion personal con validez oficial	X	X
- Relacion patrimonial debidamente firmada	X	
INFORMACION FINANCIERA		
- Estados financieros del ultimo ejercicio completo, auditados de preferencia con anexos respectivos, debidamente firmados y en caso de no ser auditados debera presentarse una copia de la declaracion anual del ISR	X	X
- Estados financieros parciales del ejercicio, cuya antiguedad no supere los 6 meses, debidamente firmados y con el detalle analitico de las principales cuentas	X	X
- Copia de los ultimos tres estados de cuenta de chequeras	X	X
INFORMACION GENERAL		
- Referencias comerciales	X	X
- Un aval o garantia adicional	X	X

3.5. ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A continuación se hace mención de la estructura que generalmente forma el contenido de un contrato de Arrendamiento Financiero, haciendo la aclaración que dicha estructura es variante, ya que cada arrendadora diseña sus propios contratos acorde a sus políticas internas de funcionamiento

A) DECLARACIONES

- 1) Constancia de ser contrato de Arrendamiento Financiero
- 2) Declaraciones por parte de los representantes de la arrendadora, de la arrendataria, así como de los obligados solidarios

En cuanto a la Arrendadora y la Arrendataria, dichas declaraciones indican las generales de las empresas, como son entre otras su legal constitución, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, modificaciones en su caso de su denominación, la capacidad para celebrar dicho contrato, etc

Por lo que se refiere a sus representantes, declaran que están debidamente facultados para ello y por tanto para llevar a cabo la firma del contrato

3) Acuerdo de ambas partes para celebrar el contrato de Arrendamiento Financiero

En consecuencia de lo anterior las partes contratantes (Arrendadora y Arrendataria) otorgan las siguientes

B) CLAUSULAS

1) OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

La Arrendadora se obliga a adquirir los bienes objeto del arrendamiento y a **conceder su uso o goce temporal a la Arrendataria, quien previamente selecciono al proveedor**

La Arrendadora entrega a la Arrendataria al tiempo de firma del contrato, una **orden de compra dirigida al proveedor seleccionado, autorizandola para que reciba directamente los bienes objetos del arrendamiento, quien posteriormente deberá entregar a la Arrendadora constancia de haber recibido los bienes, tan pronto como los tenga en su posesión.**

2) DURACION DEL CONTRATO

En esta cláusula se estipula el plazo forzoso que tendrá el contrato y sera forzoso para ambas partes

3) RENTA

Como contraprestacion por las obligaciones asumidas por la Arrendadora en el contrato, la Arrendataria se obliga a efectuarle pagos denominados " renta "

En los términos del Artículo 28 de la LGO NAC la Arrendataria se compromete a cubrir a la Arrendadora, cada uno de los pagos parciales pactados, en cada fecha de pago, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes arrendados

4) VARIACION DE LA RENTA Y PAGOS PARCIALES

En virtud de que la renta y los pagos parciales se determinan en función del costo de financiamiento de la Arrendadora, las partes convienen que en cualquier tiempo podrán ajustarse la renta total y los pagos parciales, en forma automática y sin necesidad de aviso de ninguna clase, a fin de reflejar el costo efectivo del financiamiento de la Arrendadora. Los ajustes se harán conforme a la variación, que sufra la tasa que sirvió de base para calcular la renta total en el contrato

5) PAGARES

La Arrendataria suscribirá uno o varios pagares a favor de la Arrendadora en los términos del Artículo 26 de la EGDAAC, el importe global de dichos pagares es igual a la renta total. La suscripción y entrega de estos títulos de crédito no se considerará como pago de la renta total o de los pagos parciales.

En el caso de que en el o los pagares suscritos por la Arrendataria se incluyere la cantidad correspondiente a la opción de compra, deberá entenderse que el suscriptor ha manifestado de antemano expresamente su voluntad y se obliga a ejercitar al vencimiento del contrato siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos, la opción de compra derivada del contrato.

6) LUGAR DE PAGO

Cualquier suma que la Arrendataria este obligada a cubrir a la Arrendadora conforme al contrato será pagada en las oficinas de la Arrendadora o en el lugar que ésta designe por escrito, sin necesidad de requerimiento previo.

7) MORA EN EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES

Todos o cada uno de los pagos parciales y/o cargos que deba pagar la Arrendataria y no sean liquidados por ésta oportunamente, causarán por concepto de mora intereses moratorios a partir de la fecha en que debieron ser cubiertos, hasta la fecha de su pago total.

8) CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas por la Arrendataria, inclusive la falta de pago oportuno de una sola de las parcialidades pactadas, así como de cualquier otro cargo que se haga a la Arrendataria, será motivo para que se den por vencidos anticipadamente los pagos por vencer a dicha fecha, así como el pagare o los pagares que los documente y consecuentemente, la Arrendadora según le conviniere podrá exigir judicial o extrajudicialmente el pago total del adeudo insoluto, o bien demandar la rescisión del contrato, así como la devolución del equipo arrendado y consecuencias inherentes a dicha rescisión.

9) OPCION TERMINAL

En esta cláusula se estipulan las opciones por las que puede optar la Arrendataria una vez que haya concluido el plazo forzoso estipulado en el contrato y siempre y cuando se encuentre al corriente con la totalidad de las obligaciones contraídas. Las opciones terminales las enumera la LGOAAC en su Artículo 25.

10) CESION O GARANTIA

La Arrendadora queda autorizada para ceder, dar en garantía o traspasar los derechos emanados del contrato, o para ceder, gravar, endosar o negociar los pagares solamente con las personas de las cuales reciba financiamiento, y en caso de la transmisión de los pagares, implica el traspaso de los derechos emanados de los

contratos de Arrendamiento Financiero y demas derechos accesorios en la proporcion que les corresponda

La Arrendataria no podra ceder, ni traspasar, subarrendar, vender, gravar o transmitir los bienes arrendados, ni la posesion parcial o total de los mismos. La violacion por parte de la Arrendataria a las prohibiciones anteriores sera causa de rescision del contrato y ademas se obliga a cubrir a la Arrendadora todos y cada una de los danos y perjuicios que esta sufre por dicho concepto

11) USO Y MANTENIMIENTO

La Arrendataria queda obligada a conservar los bienes objeto del arrendamiento en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para ese proposito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran y a adquirir las refacciones e implementos que sean necesarios para tal uso. La Arrendataria debera usar unicamente refacciones legitimas hechas por el fabricante del bien arrendado y solicitara por escrito a la Arrendadora su consentimiento para adaptar o instalar cualesquier accesorio que cambiare la funcion original que debe desempeñar dicho bien

La Arrendataria debe servirse de los bienes objeto del arrendamiento solamente conforme a su naturaleza y destino, siendo responsable de los daños que los mismos sufran, o por darles otro uso o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros

12) LUGAR DE USO

En esta cláusula la Arrendataria conviene que los bienes arrendados serán usados exclusivamente en el lugar de uso pactado, quedando prohibido su uso o traslado a un lugar distinto

13) RIESGOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA

Son riesgos a cargo de la Arrendataria

- a) Los vicios o defectos ocultos de los bienes arrendados que impidan su uso parcial o total
- b) La pérdida total o parcial de los bienes arrendados, aunque esta se realice por causas de fuerza mayor o caso fortuito, y
- c) En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes arrendados

14) DESPOJO O PERTURBACION

En caso de despojo, perturbacion o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes arrendados, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tendra la obligacion de realizar las acciones que correspondan para recuperar los mismos o defender su uso o goce. Igualmente estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolucíon de autoridad que los afecte. Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la Arrendataria debe notificarlo a la Arrendadora.

15) SEGUROS

Durante la vigencia del contrato, y a partir de la fecha del mismo, la Arrendataria se obliga a contratar y mantener un seguro de cobertura amplia contra los riesgos a que están expuestos los bienes arrendados. Dicho seguro debera amparar entre otros conceptos, robo parcial o total, riesgos de construccion, transportacion e instalacion.

Debera señalarse como beneficiario de la póliza de seguro a la Arrendadora y como segundo beneficiario a la Arrendataria, a fin de que en caso de que suceda algún siniestro, el importe de las indemnizaciones cubra primeramente los saldos insolutos a cargo de la Arrendataria y a favor de la Arrendadora y el remanente si existiere, se entregará a la primera, en caso de que no alcanzare a cubrir la totalidad del adeudo, la Arrendataria queda obligada al pago del faltante si lo hubiese.

16) RESPONSABILIDAD CIVIL

Serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria todos y cada uno de los gastos que por este concepto de daños causados a terceras personas cause el bien arrendado o el operario del mismo durante la vigencia del contrato, así mismo, la Arrendataria será responsable del pago para resarcir el daño causado a terceros proveniente de un acto ilícito o accidental

Las partes contratantes establecen que independientemente de la causa que lo origine, si por algún motivo la Arrendataria se viera privada por tercera persona, o alguna autoridad competente, del uso o goce temporal del equipo arrendado, ese hecho no implica que se suspendan los pagos parciales correspondientes. Similar situación prevaleciera si por algún motivo el equipo arrendado resulta defectuoso o bien con vicios ocultos o se encuentre en reparación de cualquier índole

17) PROCEDIMIENTO MERCANTIL

Expresamente convienen las partes, que por tratarse de un contrato de naturaleza meramente mercantil, acorde a lo establecido por el Artículo 75 Fracción I, 1050, 1051, 1052 y 1055 del CC en vigor, se someten al procedimiento mercantil y a lo establecido en la LGOAAC

Así mismo convienen las partes, en los terminos del Artículo 47 de la LGOAAC, que el estado de cuenta de la Arrendadora, hará fe, salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo, para la fijación del saldo resultante a cargo de la Arrendataria

La poliza de compra, con la certificación del contador, será titulo ejecutivo sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito alguno. En los terminos del Artículo 33 de LGOAAC, al ser exigibles las obligaciones consignadas en el contrato y ante el incumplimiento de la Arrendataria, la Arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El juez estara autorizado para decretar de plano la posesión cuando le sea pedida por la Arrendadora en la demanda del juicio

18) APLICACION DE LAS RECUPERACIONES

Cualquier suma que la arrendataria entregue a la Arrendadora con motivo del contrato, o que la Arrendadora recupere en caso de la ejecucion judicial se aplicara en el siguiente orden.

- a) Primero habrán de pagarse los gastos, impuestos, derechos, honorarios, o cualquier otro concepto incurrido con motivo de la celebracion del contrato,
- b) En segundo termino se cubrirán los intereses moratorios,
- c) Después se cubrirán los pago parciales vencidos,
- d) En su caso se aplicara a los pagos parciales por vencer, y
- e) Por último se destinarán a cubrir el precio de la opcion de compra

19) GASTOS

Todos los gastos que sean necesarios hacer para el suministro de servicios que requieran los bienes arrendados serán por cuenta de la Arrendataria quien deberá usar los servicios que sean requeridos acorde a las características de los bienes arrendados

20) MULTAS

Todas las multas o sanciones impuestas por las autoridades competentes, derivadas del uso de los bienes objeto del arrendamiento serán a cargo de la Arrendataria

21) IMPUESTOS

Se obliga a la arrendataria a pagar todos y cada uno de los impuestos, aportaciones de seguridad social y/o derechos que cause o llegase a causar el contrato durante su vigencia, así como aquellos que cause o llegase a causar el quito arrendado o su tenencia, al igual que los gastos necesarios para la celebración del contrato y su inscripción en el Registro Público de Comercio

22) TRAMITES Y PERMISOS

La Arrendataria se obliga a realizar todos los tramites que sean necesarios para obtener permisos, licencias o registros que se requieran para el buen funcionamiento de los bienes arrendados. En caso de incumplimiento de la Arrendataria, la Arrendadora podrá obtener directamente dichos permisos, licencias y derechos. Los importes pagados

por ésta le deberán ser reembolsados de inmediato por la Arrendataria y causarán intereses moratorios a partir de la fecha de su erogación

23) GARANTIAS Y SERVICIOS DEL PROVEEDOR

La Arrendadora cede a la Arrendataria, por el término del contrato cualquier garantía o servicio que deba prestar el proveedor o fabricante de los bienes arrendados. La Arrendataria deberá solicitar dicho servicio exclusivamente a dicho proveedor o fabricante, quedándole expresamente prohibido los servicios de cualquier otra persona sin autorización previa de la Arrendadora. En caso de que dicha garantía o servicios no fueren totalmente gratuitos su costo será cubierto por la Arrendataria.

24) INSPECCION

La Arrendadora podrá en cualquier tiempo y las veces que juzgue conveniente inspeccionar los bienes arrendados, a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación. La Arrendataria deberá permitir y facilitar dichas inspecciones así como a cubrir, en su caso, los costos de dichas inspecciones, incluyendo los honorarios de los peritos o expertos que se requieran.

25) SIGNO OSTENSIBLE DE LA PROPIEDAD E INSCRIPCION

La Arrendataria se obliga a colocar en lugar visible los bienes objeto del arrendamiento y en forma permanente un indicador de que los mismos son propiedad de

la Arrendadora. Este medio de identificación lo proporcionará la Arrendadora, la que se reserva el derecho de mandarlo fijar si la Arrendataria no cumple con su obligación de hacerlo.

26) DOCUMENTACION

La Arrendadora conservará en su poder toda clase de documentación original que acredite la propiedad del bien arrendado, como son facturas, comprobantes del pago de impuestos, etc.

27) JURISDICCION

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el D.F. o para el Estado de la federación en que tenga su domicilio la Arrendataria y los deudores solidarios, a elección de la Arrendadora, renunciado al fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

28) ESTADOS FINANCIEROS

La Arrendataria se compromete a entregar a la Arrendadora durante la vigencia del contrato y o su prórroga si la hubiera, copia de los estados financieros anuales, en un plazo que no exceda de 120 días del cierre de cada ejercicio fiscal.

29) OBLIGADOS SOLIDARIOS

Es la(s) persona(s) que se obliga indistintamente con la Arrendataria al fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas en el contrato de arrendamiento en los terminos de los Articulos 1987, 1988 y 1995 del CCDF y los correlativos en todas y cada una de las legislaciones estatales, asi mismo si por algún motivo llegare a renovarse el contrato o concedersele prorroga a la Arrendataria dichas situaciones no extinguiran las obligaciones asumidas por los obligados solidarios

30) INSCRIPCION DEL CONTRATO

Convienen las partes que el contrato podra ser inscrito en cualquier tiempo en el Registro Público del Comercio correspondiente, o en cualquier otros registros que las leyes determinen. La Arrendataria otorga por medio del contrato mandato en favor de la Arrendadora a fin de que ésta, en nombre y representacion de la Arrendataria, suscriba la o las solicitudes de inscripcion respectivas. Este contrato es firmado por duplicado. Los derechos de inscripcion correran a cargo de la Arrendataria, quien, en caso de que hayan sido cubiertos por la Arrendadora debera reembolsarselos de inmediato

31) TITULOS DE LAS CLAUSULAS

Los titulos de las clausulas que aparecen en el contrato, se ponen con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto no definen ni limitan el contenido de

las mismas Para efecto de interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

C) ANEXOS

Forman parte integrante del contrato, en ellos se describen los bienes arrendados, el proveedor de los bienes y las condiciones del arrendamiento

3.6. CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Las partes suscriptoras de un contrato de Arrendamiento Financiero (arrendadora y arrendataria), siempre estarán en aptitud de demandar su rescisión cuando legalmente les asista el derecho para plantear reclamo, aun cuando este en vigencia el contrato mismo La principal causa de rescisión es el incumplimiento de alguna de las partes

A) Si la Arrendataria no conserva el equipo arrendado en buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento

B) Si la Arrendataria solicitare o le solicitasen someterse a procedimiento de concurso, quiebra o suspensión de pagos

C) Si la Arrendataria es declarada en estado de concurso, quiebra o suspensión de pagos.

D) Si los bienes propiedad de la Arrendataria, son objeto de embargo o cualesquier otro mandato judicial o gravamen, que por su cuantía haga peligrar el pago de la renta del contrato

E) Tratándose de personas morales, si la Arrendataria inicia procedimiento para disolver o liquidar la misma

F) Si la Arrendataria celebra convenios para compensar o cesión de bienes y derechos con sus acreedores embargantes sin acreditación escrita de la Arrendadora

G) Si la Arrendataria en alguna forma o título enajenare o transmitiere sustancialmente sus activos y consecuentemente peligrara el pago de la renta y sus consecuencias, derivadas del contrato

H) La falta de pago oportuno de una sola de las parcialidades estipuladas en el contrato, así como de cualquier otro cargo a favor de la arrendadora

D) Si la arrendataria omite contratar el seguro de riesgo que proceda, respecto del bien objeto del contrato, en un termino de tres dias a la celebracion de dicho contrato

J) Si la arrendataria llegase a ceder, traspasar o dar en garantia los derechos y obligaciones derivadas del contrato sin autorizacion expresa y por escrito de parte de la arrendadora, asi como tambien si llegase a subarrendar, vender, pignorar, gravar o transmitir la posesion parcial o total en cualquier forma el bien arrendado objeto del contrato

K) La omision de la arrendataria en obtener o conservar en vigencia las licencias, permisos o registros respectivos

Si la Arrendadora optare por rescindir el contrato de Arrendamiento Financiero, la Arrendataria debera entregar a su legitimo propietario el equipo arrendado, en perfecto estado de conservacion y mantenimiento asi como a liquidar todos y cada uno de los pagos insolutos a renta

CAPITULO IV

TRATAMIENTO CONTABLE DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. ANTECEDENTES CONTABLES

El Boletín C-6, "Inmuebles, Maquinaria y Equipo" dado a conocer en julio de 1974, constituye el antecedente del reconocimiento del arrendamiento en los estados financieros

Anteriormente, sustentándose en el enfoque legal, se establecía que no se adquiría la propiedad de los activos fijos tomados en Arrendamiento Financiero y por consiguiente los principios de contabilidad no consideraban su inclusión en el Balance General, por tanto, antes los arrendamientos solo se reconocían en las notas a los estados financieros o en registros contables de control

El Boletín C-6 "Inmuebles, Maquinaria y Equipo", establece ciertas reglas para el registro contable de arrendamientos, sin embargo, se concreta a las necesidades de los arrendatarios, y no contempla estas transacciones desde el punto de vista del arrendador

A partir del gran auge que han tenido las operaciones de Arrendamiento Financiero y a la gran variedad de opciones que ofrece el mercado financiero, la comisión de principios de contabilidad del IMCP a considerado necesario regular este tipo de operación, tanto en su aspecto contable como su presentación en los estados financieros de ambas partes, arrendador y arrendatario

Es así, como el Boletín D-5 "Arrendamientos" emitido por el IMCP, es el resultado de esta apremiante necesidad de regular dentro del marco conceptual mexicano esta figura de inversión, que está muy presente en la operación cotidiana de los entes económicos del país.

Es importante destacar que la publicación del Boletín D-5 deja sin efecto los párrafos 35 al 41 referentes al arrendamiento del Boletín C-6.

4.2. NORMATIVIDAD VIGENTE

Debido a la evolución que observaron las operaciones de arrendamiento, la comisión de principios de contabilidad del IMCP, da a conocer el 18 de julio de 1990 a los socios del instituto el proyecto del Boletín D-5 "Arrendamientos", invitando a la membresía a emitir sus comentarios, el periodo de auscultación dio inicio el 30 de agosto de 1990 y venció el 30 de octubre del mismo año, una vez llevado a cabo este proceso, se establece que las normas contenidas en dicho Boletín serán obligatorias para los estados financieros correspondientes a ejercicios que empiecen a partir de enero de 1991, pudiendo hacerse su aplicación anticipada.

Es así, como surge el Boletín D-5 "Arrendamientos", el cual constituye la normatividad vigente que define y clasifica por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento.

Dicho Boletín establece las reglas de valuación, reconocimiento, presentación y revelación de información en los estados financieros, de cada una de las clases de arrendamientos.

El Boletín en comento, dentro de sus conceptos clasifica al arrendamiento en dos grandes grupos *Arrendamiento Capitalizable* y *Arrendamiento Operativo*, dicha clasificación es tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Uno de los principales problemas que enfrenta el contador en la contabilización de las operaciones de Arrendamiento, es distinguir si es un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo. Dicha distinción debe hacerse en atención a la sustancia económica de la operación y no en base a su forma legal.

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario.

ARRENDAMIENTOS CAPITALIZABLES**DEFINICION**

“ Un arrendamiento se clasifica como capitalizable si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamientos normalmente no son cancelables y aseguran para el arrendador la recuperacion de su inversion de capital mas un rendimiento”

REQUISITOS

El arrendatario debe clasificar como arrendamiento capitalizable, si a la fecha de inicio del arrendamiento, este cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones

- a) Al término del contrato de arrendamiento, se transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado

- b) El contrato contiene una opcion de compra a precio reducido. Es decir, el arrendatario adquiere el bien arrendado a un precio significativamente bajo en relacion al valor de mercado en el momento de ejercer la opcion de compra

c) El periodo de arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado

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

Al igual que el arrendatario, para que el arrendador pueda clasificar un arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir además con las dos siguientes condiciones

a) El cobro de los pagos mínimos esta asegurado razonablemente

b) No existen contingencias importantes respecto a los pagos no reembolsables en que incurra el arrendador. Una garantía mas amplia de lo normal, en cuanto al desempeño u obsolescencia del bien arrendado, puede ser una contingencia importante

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

DEFINICION

" Un arrendamiento se clasifica como operativo si los riesgos o beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador ".²

REQUISITOS

El Boletín D-5 en su párrafo 54 menciona que todos aquellos contratos que no reúnen los requisitos para considerarse como arrendamientos capitalizables, se considerarán como arrendamientos operativos

² BOLETIN D-5, Párrafo 32.

4.2.1. ARRENDADOR**CONTABILIZACION**

El Boletín D-5 en sus párrafos 36 al 42 establece los lineamientos que el arrendador debe observar en la contabilización del Arrendamiento Financiero

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes debe registrarse como ingreso financiero por devengar

<u>CLIENTES POR A.F. (A)</u>	<u>INGRESO FINANCIERO POR DEVENGAR (P)</u>
X	X

La tasa de descuento que se utilice para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el arrendamiento cuando esta no sea demasiado baja con relación a las tasas de interés vigentes en el mercado para créditos similares en plazos y garantías, en cuyo caso se utilizaría esta última. Cuando el arrendador sea fabricante o

distribuidora comercial del activo arrendado, el valor presente de los pagos mínimos se deberá registrar como el precio de venta

FORMULAS PARA CALCULO DE VALORES PRESENTES

a) PAGOS MINIMOS

$$R = \frac{A}{\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}}$$

$$R = \frac{A(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1}$$

$$R = \frac{(A) (i)}{1 - (1+i)^{-n}}$$

b) MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION

$$A = R(1+i) \left[\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right]$$

c) OPCION DE COMPRA

$$C = \frac{S}{(1+i)^n}$$

En donde:

A = Valor presente del bien

R = Valor presente de pagos mínimos

i = Tasa implícita o incremental mensual

n = Plazo del contrato en meses

C = Valor presente de la opción de compra

S = Valor futuro de la opción de compra

El ingreso financiero por devengar deberá aplicarse a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos. A mayor plazo del arrendamiento, mayor es el riesgo y la incertidumbre en la operación, por lo que estos factores deberán tomarse en cuenta para evaluar la necesidad de modificar el patrón de reconocimiento de ingresos financieros durante el periodo de arrendamiento.

En el caso de arrendadoras que no son fabricantes ni distribuidores comerciales del activo arrendado, no se registrará ingreso ni costo por tratarse de una operación eminentemente financiera y no haber diferencia sustancial entre el valor presente de los pagos mínimos ni el valor de mercado del activo arrendado. En este caso, los costos directos iniciales deberán cargarse a la inversión bruta y aplicarse a resultados conforme se reconozcan los ingresos financieros por devengar.

INTERESES COBRADOS (I)

X

INGRESO FINANCIERO
POR DEVENGAR (P)

X

El valor residual estimado debe ser revisado por lo menos una vez al año. Si de dicha revisión resulta un valor residual permanentemente menor, se debe registrar la baja con cargo a los resultados del ejercicio en que se determine. Si de la estimación resulta un valor residual mayor, no deberá hacerse ningún ajuste.

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento los contabilizara el arrendador de la manera siguiente:

1) Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un contrato nuevo, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deberán ser ajustados afectando los ingresos financieros por devengar.

CLIENTES POR A F (A)

X
(+) Ajuste

INGRESO FINANCIERO
POR DEVENGAR (P)

X
(+) Ajuste

2) Si el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se **clasifique** como operativo, el saldo de la inversión neta deberá ser eliminado y deberá incorporarse el activo arrendado al valor neto contable a esa fecha, el cual no deberá exceder el precio de mercado y el efecto neto de estos ajustes deberá ser cargado a los resultados del periodo

CLIENTES POR A F (A)

X

INGRESO FINANCIERO
POR DEVENGAR (P)

X

ACTIVO FIJO (A)

X

PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento debe sujetarse a las mismas condiciones que los demás activos, por lo que respecta a su clasificación como activo circulante o como activo no circulante

REVELACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

La siguiente información debe ser revelada en los estados financieros del arrendador con el fin de entender de manera clara y comprensible su contenido y de esta forma juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la entidad

- 1 Los componentes de la inversión neta a la fecha de cada balance presentando
 - a) Los pagos mínimos a cobrar a futuro, con deducción por separado de los importes que representan costos de operación incluidos en los pagos mínimos y la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso
 - b) Los valores residuales no garantizados que se acumulen en beneficio del arrendador.

c) Si es aplicable, los gastos directos iniciales

d) Los ingresos financieros por devengar

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

3. El total de las rentas variables incluidas en los resultados de cada periodo en que se presenta un estado de resultados

**PRESENTACION DEL BALANCE GENERAL
AL INICIO DEL CONTRATO**

ACTIVO CIRCULANTE

Cuentas por cobrar de A F X

ACTIVO NO CIRCULANTE

Cuentas por cobrar de A F X

Menos Ingreso financiero no devengado X

Vencimiento en el corto plazo X X

Notas al Balance General

a) INTEGRACION INVERSION BRUTA

Monto de los pagos minimos + Opcion de compra

b) INTEGRACION DE INVERSION NETA

Inversion bruta - Ingresos financieros por devengar

c) PAGOS VARIABLES

Pagos minimos + Aumentos o disminuciones por cambios en los factores que determinan el importe de los pagos minimos (Tasa de Interés).

4.2.2. ARRENDATARIO

CONTABILIZACION

Una vez que se ha optado por un Arrendamiento Financiero el arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable conforme a lo dispuesto en los párrafos 43 al 48 del Boletín D-5, es decir como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el periodo del arrendamiento.

BIENES EN A F (A)	INTERESES POR DEVENGAR (A)	ACREEDORES POR A F (P)
X	X	X

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incremental, la más baja

Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta, deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación, deberá hacerse una estimación.

(Ver fórmulas para el cálculo de valores presentes)

El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transfiera la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

GTOS. DE OPERACION (E)	DEPRECIACION ACUM BIENES EN A F (A)
X	X

Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada.

GTOS
FINANCIEROS (E)

X	
---	--

ACREEDORES DIV
POR A F (P)

X	
---	--

INTERESES POR
DEVENGAR (A)

	X
--	---

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera

1 Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente

BIENES EN A F (A)

X (+)Ajuste	
----------------	--

INTERESES POR
DEVENGAR (A)

X (+)Ajuste	
----------------	--

ACREEDORES POR
A F (P)

	X (+)Ajuste
--	----------------

2 Cuando los cambios originen que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del periodo por la diferencia.

BIENES EN A.F. (A)	INTERESES POR DEVENGAR (A)	ACREEDORES POR A.F. (P)
X	X	X

3. La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la siguiente manera:

a) Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto número 1.

b) Si la renovación o extensión se clasifica como un arrendamiento operativo el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.

c) La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del periodo por la diferencia.

PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

El activo registrado y su depreciación acumulada deberá clasificarse al arrendatario de una manera consistente con la clasificación de activos similares.

El pasivo neto deberá sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos, por lo que respecta a su clasificación como pasivo a corto o largo plazo.

REVELACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

La siguiente información, referente a los contratos de arrendamiento capitalizable debe ser revelada en los estados financieros del arrendatario:

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

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

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

4 El total de rentas variables incurridas en cada periodo a que se refiera el estado de resultados

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

6. Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento

PRESENTACION DEL BALANCE GENERAL AL INICIO DEL
CONTRATO

ACTIVO

ACTIVO FIJO

Bienes en Arrendamiento Financiero X

Menos: Depreciación Acumulada X X

PASIVO

PASIVO CIRCULANTE

Acreedores por Arrendamiento Financiero X

PASIVO NO CIRCULANTE

Acreedores por Arrendamiento Financiero X

Menos: Gtos. Financieros X

no devengados

Vencimiento en corto

plazo X X

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El valor presente de las obligaciones adquiridas en contrato de arrendamiento capitalizable suma \$ X, que serán liquidadas en el curso de X años, \$ X por cada año, más una opción de compra a fin del último por la suma de \$ X

INTEGRACION DE LA OBLIGACION BRUTA

Rentas pendientes de pago + Opción de compra

4.3. EJEMPLO CONTABLE

Con el objeto de facilitar la comprensión de lo descrito anteriormente, se presenta un ejemplo contable en donde se muestran las principales cuentas que deben afectarse en el registro del contrato de Arrendamiento Financiero tanto para el arrendador como para el arrendatario

El análisis de cada aspecto que debe reconocerse en el registro del Arrendamiento Financiero, tales como valores que integran la tabla de amortización, cálculo de valores presentes, etc se presenta en el desarrollo del caso práctico.

Se adquiere un automóvil utilitario modelo 1995 (para el departamento de ventas), por medio de un financiamiento plasmado en un contrato de Arrendamiento Financiero.

SUPUESTOS

Fecha firma del contrato		20 sept 95
Plazo del contrato		24 meses
Valor del automovil (MOI)	N\$	47,176 52
IVA del automovil (15%)		7,076 48
Monto total financiado		54,253 00
Tasa base de interes anual		38 61 %
Margen de utilidad		12 00 %
Intereses del contrato		28,746 14
IVA de los intereses		4,311 92
Comision por apertura		1,179 41
IVA por comision de apertura		176 91
Renta mensual		3,163 44
Renta en depósito		3,163 44
IVA renta en deposito		19 20
Opción de compra (2 5 %)		1,179 41
IVA opcion de compra		176 91

4.3.1. ARRENDADOR

REGISTROS CONTABLES

	D	H
1. Firma del Contrato de Arrendamiento Financiero		
Cientes por A F (A)	75,922 66	
Contrato X		
I V A Acreditable (A)	7,076 48	
A F		
Ingresos Financieros por Devengar (P)		28,746 14
Contrato X		
Bancos (A)		54,253 00
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>82,999 14</u>	<u>82,999 14</u>

La inversión bruta realizada, debe ser reconocida como una cuenta por cobrar. Los intereses por financiamiento deben registrarse como un ingreso financiero por devengar, el cual se reconocera conforme se hagan efectivas las rentas

2. Comisión cobrada por apertura de contrato y del I.V.A. sobre el MOI

Bancos (A)		8,432 80	
Banamex, S A			
Productos Financieros (I)			1,179 41
Comisiones			
I V A por pagar (P)			7,253 39
Contrato X	7,076 48		
Comisiones	176 91		
Sumas Iguales		<u>8,432 80</u>	<u>8,432 80</u>

Cobro anticipado del I V A sobre el MOI.

3. Cobro de Renta en Depósito

Bancos (A)	3,182.64	
Banamex, S.A.		
I V A. por pagar (P)		19.20
Clientes en A F		
Anticipos de Clientes en A F (P)		3,163.44
Contrato X		
Sumas Iguales	<u>3,182.64</u>	<u>3,182.64</u>

El arrendador solicita un depósito en garantía, en cual será aplicado según las condiciones del contrato

4. Cobro de la Primera Renta

Bancos (A)	3,461.89	
Banamex, S.A.		
I V A. por pagar (P)		298.45
Clientes en A F		
Clientes por A F (A)		3,163.44
Contrato X, Renta 1/24		
Sumas Iguales	<u>3,461.89</u>	<u>3,461.89</u>

El cobro de cada renta disminuye el saldo de cuentas por cobrar.

5. Ingresos Financieros Devengados en la Primera Renta

Ingresos Financieros por Devengar (P)	1,989.67	
Contrato X		
Intereses Cobrados (I)		1,989.67
Clientes en A F		
Sumas Iguales	<u>1,989.67</u>	<u>1,989.67</u>

En el cobro de la renta debe realizarse el traspaso de la cuenta de ingresos financieros por devengar a la cuenta de intereses cobrados

NOTA El registro de los asientos mensuales por el cobro de las rentas son iguales, cambiando únicamente el monto de los intereses y el IVA correspondiente

6. Depreciación mensual

LA ARRENDADORA NO DEPRECIA

7. Opción de compra

Bancos (A)	1,356.32	
Banamex, S.A.		
I.V.A. por pagar (P)		176.91
Clientes en A.F.		
Ingresos por opción de compra (I)		1,179.41
Contrato X		
Sumas Iguales	<u>1,356.32</u>	<u>1,356.32</u>

Cuando en el contrato se tome la opción de compra del bien el importe de la opción de compra será llevada a ingresos

PRESENTACION Y REVELACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL INICIO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

ACTIVO		
CIRCULANTE		
	Cientes en A.F. (Nota 1)	37,961.28
ACTIVO NO CIRCULANTE		
	Cientes en A.F. (Nota 1)	75,922.66
Menos	Ingreso financiero por devengar	(28,746.14)
	Vencimiento a corto plazo	<u>(37,961.28)</u>
		<u>9,215.24</u>
TOTAL ACTIVO		47,176.52

NOTAS AL ESTADO DE POSICION FINANCIERA

1. El importe de las cuentas por cobrar por concepto de Arrendamiento Financiero representan el valor presente de las cantidades futuras pendientes de recibir que suman NS 75, 922.66.

La opción de compra será ejercida al final del contrato, la cual consiste en un cantidad mínima de NS 1,179.41.

4.3.2. ARRENDATARIO

REGISTROS CONTABLES

	D	H
1. Firma del Contrato de Arrendamiento Financiero		
Bienes en A F (A)	47,176 52	
Equipo de Transporte		
Intereses por Devengar (A)	28 746 14	
A F		
Acreedores Diversos (P)		75,922 66
Arrendadora Financiera		
Sumas Iguales	<u>75,922 66</u>	<u>75,922 66</u>

El valor del bien arrendado se reconoce como activo, correlativamente también se reconoce una obligación. La cuenta de intereses por devengar es una cuenta de activo diferido que representa el costo financiero, el cual se llevará a gastos conforme se devengue.

2. Comisión pagada por apertura de contrato y del I.V.A. sobre el MOI

Gastos Financieros (E)	1,179 41	
Comisiones		
IVA Acreditable (A)	7,253 39	
Comisiones	176 91	
Bienes en A F	7,076 48	
Bancos (A)		8,432 80
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>8,432 80</u>	<u>8,432 80</u>

El I V A correspondiente al MOI se paga por anticipado a la firma del contrato

3. Pago de Renta en Depósito

Depósitos en Garantía (A)		3,163.44	
A.F.			
I.V.A. Acreditable (A)		19.20	
A.F.			
Bancos (A)			3,182.64
Banamex, S.A.			
Sumas Iguales		<u>3,182.64</u>	<u>3,182.64</u>

El depósito en garantía, exigido a la firma del contrato debe ser registrado en una cuenta del activo diferido, cuyo saldo se cancelará según se apliquen las condiciones del contrato

4. Pago de la Primera Renta

Acreedores Diversos (P)		3,163.44	
Arendadora Financiera			
I.V.A. Acreditable (A)		298.45	
A.F.			
Bancos (A)			3,461.89
Banamex, S.A.			
Sumas Iguales		<u>3,461.89</u>	<u>3,461.89</u>

El pago de cada renta disminuye el saldo de la obligación registrada

5. Intereses Devengados en la Primera Renta

Gastos Financieros (E)		1,989.67	
Intereses Devengados por A.F.			
Intereses por Devengar (P)			1,989.67
A.F.			
Sumas Iguales		<u>1,989.67</u>	<u>1,989.67</u>

En el pago de la renta mensual debe realizarse el traspaso de la cuenta de Intereses por Devengar a la cuenta de gastos financieros.

NOTA. El registro de los asientos mensuales por el pago de las rentas son iguales, cambiando únicamente el monto de los intereses y el IVA correspondiente.

6. Depreciación mensual

Gastos de operacion (E)	982 84	
Depreciaciones		
Depreciación Acum de Bienes en A.F. (A)		982 84
Bienes en A.F.		
Suntas Iguales	<u>982 84</u>	<u>982 84</u>

Registro de la depreciacion mensual al 25% anual, este asiento se registrará mensualmente

7. Opción de compra

Bienes en A.F. (A)	1,179 41	
Equipo de Transporte		
I.V.A. Acreditable (A)	176 91	
A.F.		
Bancos (A)		1,356 32
Banamex, S.A.		
Sumas Iguales	<u>1,356 32</u>	<u>1,356 32</u>

El importe de la opción de compra se considera complemento del MOI, este importe se deducirá dividiendolo entre el número de años que faltan para terminar de deducir el bien

PRESENTACION Y REVELACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL INICIO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ACTIVO	
FIJO	
Bienes en A.F. (Nota 1)	47,176.52
Menos: Depreciacion Acumulada	<u>0.00</u>
TOTAL ACTIVO	47,176.52
PASIVO	
PASIVO CIRCULANTE	
Acreedores Diversos (Nota 1)	37,961.28
PASIVO A LARGO PLAZO	
Acreedores Diversos (Nota 1)	75,922.66
Menos: Gastos Financieros no Devengados Vencimiento a corto plazo	(28,746.14) <u>(37,961.28)</u> 9,215.24
TOTAL PASIVO	47,176.52

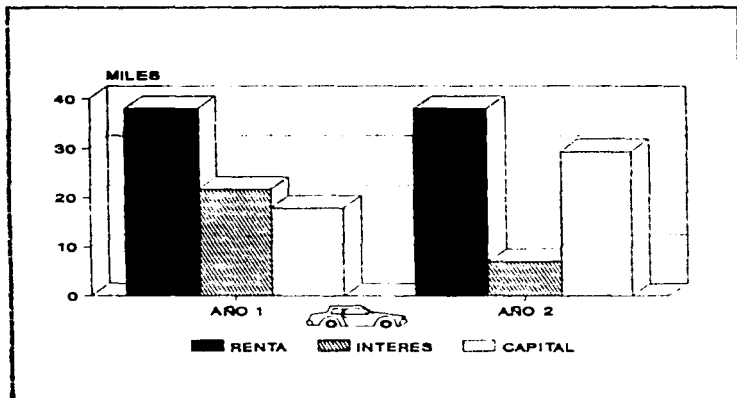
NOTAS AL ESTADO DE POSICION FINANCIERA

1. El valor presente de las obligaciones adquiridas en contrato de Arrendamiento Financiero suman N\$ 47,176 52, que seran liquidadas en 24 mensualidades con un importe de N\$ 3,163 44, generandose intereses a un tasa base de 38 61 % mas 12 puntos porcentuales

Por el importe total de la deuda de N\$ 75,922 66 se firmo un pagare

El precio de la opcion de compra es de N\$ 1,179 41, que se ejercerá al final del contrato

COMPORTAMIENTO DE LOS PAGOS MINIMOS
EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO



Como se puede apreciar en la gráfica, el comportamiento de los pagos mínimos (renta) durante la vigencia del contrato es igual, por lo que se refiere a los intereses, éstos en el primer periodo tienden a ser mayores que el capital amortizado, al pasar a la segunda mitad del contrato esta regla se invierte, ya que el capital amortizado en cada renta tiende a ser mayor que los intereses, esto se debe a que los intereses van en función del capital insoluto

CAPITULO V

TRATAMIENTO FISCAL DEL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

5.1. ANTECEDENTES FISCALES

El entorno fiscal en México desde el surgimiento del Arrendamiento Financiero en la década de los 60's a tenido distintos criterios de gravamen para este tipo de contrato, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Las autoridades fiscales han publicado diversos criterios, los han revocado, han confirmado las revocaciones y, por último, lo reglamentaron en la LISR como primer intento de inclusion expresa en las leyes, hasta llegar en la actualidad en que esta directamente definido y reglamentado en el CFF, en la LIVA, así como también en la LGOAAC

Dada la importancia de conocer las distintas etapas fiscales por las que ha pasado el Arrendamiento Financiero a continuación se hará una explicación de estas, para establecer, al final, el marco fiscal vigente del mismo

El primer propósito de las autoridades por legislar fiscalmente al Arrendamiento Financiero, se manifiesta, en el *CRITERIO No. 13* de la Dirección General del ISR, dependiente de la SHCP, bajo el oficio No 311-22526 del 30 de abril de 1966

Los motivos que la SHCP, adujo para formular el citado *CRITERIO No. 13*, eran las solicitudes presentadas por diversas empresas que demandaban la autorización de un porcentaje mayor para depreciar sus bienes, objeto de contratos de Arrendamiento Financiero

La SHCP, con fundamento a lo dispuesto en la legislación vigente, en ese entonces, resolvió dar a conocer diversas reglas, en estas se señalaba que a las operaciones en contratos de Arrendamiento Financiero, debería darseles el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tenían los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón en que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados

Por su parte, las arrendadoras podrían optar por

1) Considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio

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

Si las arrendadoras recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes arrendados, los incluirían nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito que hayan sufrido, o aumentado el valor de mejoras en su caso

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

Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, tanto la arrendadora como el arrendatario acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos

Por lo que respecta a los arrendatarios, estos podrían optar por

1) Deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que pagaran durante los plazos forzados pactados y solo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores.

2) Considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, establecido para los demás activos fijos.

Como se puede apreciar el arrendatario al escoger la opción de considerar el importe anual de las rentas como su deducción podía en base a la duración del contrato beneficiarse con una especie de " depreciación acelerada "

Posteriormente, el gobierno recapacitó sobre lo que había aprobado en el criterio No 13 y en septiembre de 1969 mediante el oficio circular No 537-6194, las autoridades dan a conocer la *REVOCACION DEL CRITERIO No. 13*, sus motivos fueron los siguientes

1) Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia del impuesto sobre la renta, afectando el control de una de las deducciones más importantes del mencionado tributo

2) Al tratarse de contratos de arrendamiento con opción a compra se debería otorgar las mismas consecuencias jurídicas tanto para el arrendador como para el arrendatario.

En base a estos motivos se estableció que el arrendador podría optar por deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, conforme a los porcentajes máximos fijados en el Art. 21 de la LISR, y no procediendo, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes

En lo que se refiere al arrendatario este podría optar por cargar a resultados la totalidad de las rentas pactadas.

Cuando las empresas interesadas conocieron el contenido de la revocación del criterio No. 13, realizaron diversas gestiones para obtener un tratamiento fiscal diferente al señalado a dicha revocación, sin embargo la SHCP no encontró justificación alguna para diferir de su criterio finalmente expresado, por lo que el administrador del ISR, el Lic. Roberto Hoyo, emitió la *RATIFICACION DEL CRITERIO No. 13* y la regulación de la opción de compra, con fecha 3 de junio de 1970 y fue dirigida a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio.

El contenido de dicha ratificación señalaba lo siguiente:

1) Era obligación del arrendador, calcular la depreciación para efecto de la deducción correspondiente antes de transferir la propiedad

2) En caso de ser diferente el precio declarado y el estipulado por la SHCP, dicha diferencia seria considerada como ingreso acumulable

3) Al vender el bien a un costo inferior al de mercado tal accion estaba en contra de los escrito en la propia ley

La revocación del criterio No 13 y la ratificación de la misma, dejaron a la opción de compra como una parte independiente del contrato y por consiguiente esta operacion deberia ser a precio de mercado (valor de realizacion) Tales circunstancias provocaron que se perdiera la esencia del Arrendamiento Financiero, ya que su objetivo era que el arrendador mediante el cobro de las rentas durante el plazo inicial forzoso recuperará su inversion y obtuviera un rendimiento, y el arrendatario en base al pago de las rentas obtuviera al final del contrato la propiedad del bien

Debido a que la SHCP considero que el criterio No 13 daba efectos juridicos diferentes a las partes del contrato de Arrendamiento Financiero y por lo consiguiente esta situacion le afectaba, considero que las arrendadoras deberian rectificar las declaraciones de sus operaciones que se ajustaron a dicho criterio en un plazo no mayor a 30 dias a la fecha de la ratificacion de la revocacion del criterio

Es en noviembre de 1974, cuando se incorpora la figura del Arrendamiento Financiero a la LISR, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a los contratos de Arrendamiento Financiero. La autoridad legisló de manera tal que la operación entre el arrendador y el arrendatario tuviese las mismas consecuencias jurídicas y retomó la parte esencial de este tipo de transacciones, es decir, reconoció que el Arrendamiento Financiero es un crédito de bienes, en donde la empresa arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee fiscalmente y lo emplea en la realización de sus actividades obteniendo así una utilidad.

A pesar de las diversas modificaciones que la LISR a sufrido desde 1975 a la fecha, básicamente son las mismas condiciones establecidas en noviembre de 1974, las que rigen a los contratos de Arrendamiento Financiero hasta nuestros días.

Desde el punto de vista del arrendatario, la reforma más reciente consistió en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 y derogar el artículo 49 de la LISR, ya que las disposiciones existentes hasta 1990 en relación con la determinación del monto original de la inversión (Art. 48) y la manera de deducir la diferencia (intereses) entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión (Art. 49) originaban importantes distorsiones.

Hasta el 31 de diciembre de 1990, el Art. 48 de la LISR, especificaba el método para calcular el monto original de inversión por parte del arrendatario

Al aplicar el artículo 48 de la LISR, existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión, debido a que el monto original de la inversión era siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era menor, la desigualdad entre ambas cantidades se presentaba debido a que los porcentajes precalculados por la SHCP que deberían aplicarse eran calculados contemplando capitalización de intereses en forma anual, mientras que en la práctica el cómputo de dicha capitalización es en forma mensual

En cuanto al artículo 49 (derogado), señalaba que el resultado (intereses) de restar al total de las rentas pactadas el monto original de la inversión, se debería deducir en partes iguales durante el plazo inicial del contrato, lo cual no es acorde al procedimiento financiero y que es el utilizado en la práctica, pues en éste, por lo general los intereses son mayores al inicio de la operación y van decreciendo conforme transcurre el plazo de la misma

En lo que se refiere al cálculo del IVA, existía diferencia entre las cantidades del arrendador y el arrendatario, ya que mientras el primero lo calculaba partiendo del precio del bien, el segundo lo hacía en base al monto original de la inversión, dicha diferencia se

compensaba al calcular el IVA de los intereses para ambos casos, la desigualdad provocaba interpretaciones erróneas y dudas tanto para la empresa arrendadora como para el usuario del servicio

Cabe mencionar que la Ley Federal de Impuestos sobre Ingresos Mercantiles al igual que la LISR no mencionaba en ninguna parte de su articulado al contrato de Arrendamiento Financiero como tal, sino que su gravabilidad era el resultado de la interpretación de sus propios artículos, es así como en su Art. 1ro gravaba el arrendamiento de bienes, el Art. 3ro gravaba la totalidad de los ingresos gravables, el Art. 5to explicaba lo que es el arrendamiento para efectos de esta ley, el Art. 10 decía quienes son los sujetos del impuesto y por último el Art. 14 determinaba las tasas. Se deduce que el Arrendamiento Financiero estaba gravado por ser precisamente, arrendamiento de bienes y por trasladar el dominio de un bien a otra persona, esta ley estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 1979

5.2. NORMATIVIDAD VIGENTE

La legislación que rige en la actualidad establece claramente las bases de tributación y control de las operaciones de Arrendamiento Financiero, tanto para la empresa arrendadora como para la arrendataria, estas reglas van desde el establecimiento de una definición de los contratos de Arrendamiento Financiero, hasta la determinación

de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, el pago del Impuesto al Valor Agregado y su inclusión como activo

5.2.1. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

Anteriormente, todo lo relacionado con el Arrendamiento Financiero estaba contenido en la Ley del ISR y otras, posteriormente se incluyó en el CFF en su Art. 15, la definición y requisitos que debía contener el contrato de Arrendamiento Financiero. El 29 de diciembre de 1991 se modificó este artículo, en el que se elimina la definición de esta operación, por último el 28 de diciembre de 1994 se vuelve a modificar dicho artículo, que entraria en vigor el 1^o de enero de 1995, con un primer párrafo en el cual se define nuevamente lo que es el contrato de Arrendamiento Financiero, paralelamente a lo establecido en la LGOAAC

El artículo 15 del CFF define al Arrendamiento Financiero como el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia (LGOAAC)

Así mismo, el CFF en su artículo 14 fracción IV señala al Arrendamiento Financiero dentro del concepto de enajenación de bienes, y en su último párrafo señala

“ Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales ”

De este último párrafo se deduce que el arrendatario es fiscalmente el propietario de los bienes arrendados mientras que el arrendador lo es jurídicamente

5.2.2. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO

La LGOAAC cae dentro del marco legal y no propiamente fiscal, sin embargo se debe considerar, ya que existe una relación muy estrecha con el Art. 15 del CFF, ya que este último hace alusión a las opciones terminales que establece el Art. 27 de la citada ley

La LGOAAC, en su artículo 25 define lo que es el Arrendamiento Financiero, que en términos generales coincide con lo estipulado en el CFF

5.2.3. ARRENDADOR**5.2.3.1. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA****INGRESOS ACUMULABLES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO**

Es el artículo 16 en su fracción 3ra el que nos establece la fecha en que se deben considerar obtenidos los ingresos por parte del arrendador

El arrendador tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio

a) Considerar el valor total de los contratos realizados durante un ejercicio como ingreso del mismo, o bien,

b) Considerar como ingreso la proporción exigible durante el ejercicio a los arrendatarios de cada contrato, es decir, las rentas vencidas durante el ejercicio fiscal de que se trate, por la totalidad de los contratos vigente, serán consideradas como ingresos del arrendador.

Sea cual fuere la opción que ejerza el arrendador, la deberá aplicar a la totalidad de los contratos realizados. Solo podrá cambiar la opción de acumulación de ingresos una sola vez; las posteriores, tendrá que pedir autorización a las autoridades correspondientes, tomando como base los requisitos que para el efecto se mencionan en el artículo 10 del RLISR.

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

DEDUCCION DEL COSTO DE ADQUISICION

Acorde con la opción de acumulación de ingresos que haya ejercido el arrendador, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos.

En el artículo 30, se establece el tratamiento aplicable para la deducción del costo de adquisición en contratos de Arrendamiento Financiero.

“ Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularan la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien, conforme a lo siguiente

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

II La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.”

Si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos, así como también se actualizará el valor del bien acorde a lo estipulado en la fracción II del mencionado artículo 30

COMPONENTE INFLACIONARIO

En el artículo 7-A párrafo tercero se establece lo que se deberá considerar como interés en los contratos de Arrendamiento Financiero, siendo este la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, siendo para el arrendador un interés a favor

Así mismo en el artículo 7-B fracción IV inciso b) numeral 5 nos marca como parte integrante dentro de los créditos, al Arrendamiento Financiero como una cuenta por cobrar

5.2.3.2. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Las arrendadoras financieras no están sujetas al pago del IA por los bienes que otorgan en arrendamiento, debido a que fiscalmente el propietario del bien arrendado es el arrendatario

En relacion con este ordenamiento desde el punto vista de la empresa arrendadora se establece una exencion general para las mismas por ser entidades que se consideran como parte del sistema financiero (Articulo 6 fraccion II)

5.2.3.3. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Los ingresos por Arrendamiento Financiero son considerados como enajenacion de bienes para fines del IVA por lo que le son aplicables los supuestos de " momento en que se considera efectuada la enajenacion " establecidos por el articulo 11 de dicha ley. El IVA correspondiente a las operaciones de Arrendamiento Financiero se considera causado cuando se envíe o entregue el bien, se cobre total o parcialmente el precio o se expida el comprobante correspondiente.

El articulo 12 de la Ley en comento así como el articulo 25 de su reglamento establecen de manera muy simple el que se podrá " diferir " el impuesto que corresponda a los pagos por concepto de interes. El diferimiento del impuesto sera en funcion a la exigibilidad de los pagos, siempre que se trate de contratos por los que se hubiera elegido la opcion de acumulacion de ingresos en proporcion al precio exigible en el ejercicio, en caso contrario el IVA debera pagarse integramente sobre el total del precio pactado.

5.2.4. ARRENDATARIO**5.2.4.1. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA****DEDUCCIONES AUTORIZADAS POR INVERSIONES**

Para el caso del arrendatario, lo que la LISR regula es el procedimiento de deducción de los contratos de Arrendamiento Financiero. En la celebración de dichos contratos, por lo general se involucran bienes de activo fijo, por lo que la ley establece reglas especiales para el tratamiento de este tipo de inversión.

Es así como en su artículo 48 nos define claramente lo que se debe considerar como monto original de la inversión, el cual a la letra dice:

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

Debido a que el arrendatario es la parte del contrato de Arrendamiento Financiero que puede optar por alguna de las opciones terminales en dicho contrato, debe considerar lo que establece el artículo 50 de dicha ley, ya que es el ordenamiento que

regula la forma de deducir los pagos hechos al final del contrato, según la opción ejercida al final del mismo

“ Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observara lo siguiente

I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerara complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducira en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión

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

COMPONENTE INFLACIONARIO

Al igual que el arrendador, el arrendatario deberá llevar a cabo el cálculo de su componente inflacionario y enfrentarlo con sus intereses devengados a cargo. Para esto deberá básicamente considerar lo estipulado en los artículos 7-A y 7-B de la LISR.

En los contratos de Arrendamiento Financiero para el arrendatario la diferencia que establece el párrafo tercero del artículo 7-A entre el total de pagos y el monto original de inversión se considerará interés a cargo, los cuales se restarán en los términos de la fracción II del artículo 7-B del componente inflacionario de la totalidad de las deudas, siendo el resultado interés deducible.

Así mismo el artículo 7-B en la fracción II párrafo segundo establece que cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulable.

Para la determinación de las deudas, el arrendatario debe considerar lo que se señala en la fracción V del artículo 7-B, dicho ordenamiento establece que se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero.

“ Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado. Tratándose de créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se encuentren denominados en unidades de inversión, no se considerará interés el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades y no se les calculará el componente inflacionario previsto en esta ley, siempre que se cumplan con las condiciones que en su caso establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.”

Tomando en cuenta que se trata de deudas contratadas con el sistema financiero, los cálculos para fines del componente inflacionario se realizarán considerando los saldos promedios diarios de la referida deuda.

5.2.4.2. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

El tratamiento para fines del IA, lo establece el artículo 5-A de su reglamento en el que se establece lo siguiente:

“ Se considera que forman parte del valor del activo del arrendatario en el ejercicio de que se trate, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, en los términos del Código Fiscal de la Federación “

De lo anterior se deduce, que al considerarse los bienes objeto del contrato de Arrendamiento Financiero como parte del valor del activo del arrendatario, éste estará sujeto al pago del impuesto al activo, en virtud de lo que se establece en el artículo 1ro de la mencionada ley, el cual establece que las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales residentes en México, están obligadas al pago del IA, por el activo que tengan

5.2.4.3. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En lo referente al pago de este impuesto, el arrendatario estará sujeto a lo estipulado en el artículo 12, párrafo tercero, de dicha ley, la cual nos dice

“ En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos

ARRENDAMIENTO FINANCIERO _____ TRATAMIENTO FISCAL

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

DIFERIMIENTO DEL IVA EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

"Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles" (Art. 25 RLIVA)

Por lo anterior debe de entenderse que el diferimiento del impuesto referido, es en relación a la causación del mismo, por lo que no procede su traslado ni su acreditamiento, sino hasta la fecha de exigibilidad de los intereses correspondientes

CASO PRACTICO

CASO PRACTICO

La compañía el ULTIMO PASO, S.A. DE C.V. adquiere un automóvil de uso utilitario para el departamento de ventas, por medio de un financiamiento plasmado en un contrato de Arrendamiento Financiero

DATOS GENERALES

Bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero: Camioneta Marca Chrysler, Tipo Dodge Ram 1500-118 7, Modelo 1995

Fecha de celebración del contrato de A.F.	01 de Abril de 1995
Plazo del contrato	24 meses
Importe del bien arrendado (M.O.I)	N\$ 58,260 87
IVA del bien arrendado (15%)	8,739 13
Intereses por financiamiento	40,103 37
Tasa base de interés anual pactada	44.30 %
Margen de utilidad	12.00 %
Opcion de compra (2.5 %)	1,456 52
IVA opcion de compra	218 48
Rentas mensuales	4,098 51
Renta en deposito	4,098 51
IVA renta en deposito	27 59
Comision por apertura (2.5 %)	1,456 52
Vida útil del equipo	4 años
Porcentaje de depreciación (Art. 44 fracc. VI LISR)	25.00 %

DATOS ADICIONALES

- a) El IVA del valor del bien se paga por adelantado
- b) Se otorga una renta en depósito
- c) Se pagara mensualmente el IVA sobre los intereses que se devenguen
- d) Los intereses varían mensualmente, por lo tanto el IVA que se genere no es constante
- e) El contrato de Arrendamiento Financiero es celebrado con Arrendadora Comercial America
- f) Cálculo de las rentas mensuales mediante fórmula

$$R = \frac{(A)(i)}{1 - (1+i)^{-n}}$$

$$R = \frac{(58,260.87)(0.046966)}{1 - (1 + 0.046966)^{-24}}$$

$$R = 4,098.51$$

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 40981
CAMIONETA MARCA CHRYSLER, TIPO DODGE RAM 1500-118 7 MOD 1995
TABLA DE AMORTIZACION

NO DE PAGOS	VENC	SALDO INSOLUTO	CAPITAL AMORTIZAD	INTERES	RENTA MENSUAL	IVA MENSUAL	PAGO MENSUAL
1	1/05/95	56 260.87					
1	1/05/95	56 898.68	1 362.19	2 736.32	4 098.51	410.45	4 508.96
2	1/06/95	55 472.51	1 426.17	2 672.34	4 098.51	400.85	4 499.36
3	1/07/95	53 979.36	1 493.15	2 605.36	4 098.51	390.80	4 489.31
4	1/08/95	52 416.08	1 563.28	2 535.23	4 098.51	380.28	4 478.79
5	1/09/95	50 779.38	1 636.70	2 461.81	4 098.51	369.27	4 467.78
6	1/10/95	49 065.81	1 713.57	2 384.94	4 098.51	357.74	4 456.25
7	1/11/95	47 271.76	1 794.05	2 304.46	4 098.51	345.67	4 444.18
8	1/12/95	45 393.45	1 878.31	2 220.20	4 098.51	333.03	4 431.54
9	1/01/96	43 426.92	1 966.53	2 131.98	4 098.51	319.80	4 418.31
10	1/02/96	41 368.03	2 058.89	2 039.62	4 098.51	305.94	4 404.45
11	1/03/96	39 212.44	2 155.59	1 942.92	4 098.51	291.44	4 389.95
12	1/04/96	36 955.61	2 256.83	1 841.68	4 098.51	276.25	4 374.76
13	1/05/96	34 592.79	2 362.82	1 735.69	4 098.51	260.35	4 358.86
14	1/06/96	32 118.99	2 473.80	1 624.71	4 098.51	243.71	4 342.22
15	1/07/96	29 529.01	2 589.98	1 508.53	4 098.51	226.28	4 324.79
16	1/08/96	26 817.38	2 711.63	1 386.88	4 098.51	208.03	4 306.54
17	1/09/96	23 978.40	2 838.98	1 259.53	4 098.51	188.93	4 287.44
18	1/10/96	21 006.08	2 972.32	1 126.19	4 098.51	168.93	4 267.44
19	1/11/96	17 894.16	3 111.92	986.59	4 098.51	147.99	4 246.50
20	1/12/96	14 636.08	3 258.08	840.43	4 098.51	126.06	4 224.57
21	1/01/97	11 224.97	3 411.11	687.40	4 098.51	103.11	4 201.62
22	1/02/97	7 653.65	3 571.32	527.19	4 098.51	79.08	4 177.59
23	1/03/97	3 914.60	3 739.05	359.46	4 098.51	53.92	4 152.43
24	1/04/97	0.00	3 914.60	183.91	4 098.51	27.59	4 126.10
TOTALES			58 260.87	40 103.37	98 364.24	6 015.51	104 379.75

TRATAMIENTO CONTABLE

I. Registro del contrato de Arrendamiento Financiero

Bienes en A F	58,260 87	
Equipo de transporte		
Intereses por devengar	40,103 37	
A F No 40981		
Acreedores Diversos		98,364 24
Arrendadora Comercial America		
Sumas Iguales	98,364 24	98,364 24

EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 01 DE ABRIL DE 1995
(Cifras en Nuevos Pesos)

	ACTIVO		
FIJO	Bienes en Arrendamiento Financiero (Nota 1)	58,260 87	
Menos	Depreciacion Acumulada	<u>0.00</u>	
TOTAL ACTIVO		58,260 87	
	PASIVO		
	CIRCULANTE		
	Acreedores Diversos (Nota 1)	49,182 12	
Menos	Intereses por Devengar	<u>(27,876 86)</u>	21,305 26
	PASIVO A LARGO PLAZO		
	Acreedores Diversos (Nota 1)	49,182 12	
Menos	Intereses por Devengar	<u>(12,226 51)</u>	36,955 61
TOTAL PASIVO		58,260 87	

NOTAS AL ESTADO DE POSICION FINANCIERA

1. El valor presente de las obligaciones adquiridas en contrato de Arrendamiento Financiero suman N\$ 58,260.87, que serán liquidadas en 24 mensualidades con un importe de N\$ 4,098.51, generando-se intereses a un tasa base de 44.36 % más 12 puntos porcentuales.

Por el importe total de la deuda de N\$ 98,364.24 se firmo un pagare

El precio de la opcion de compra es de N\$ 1,456.52 que se ejercera al final del contrato

2. Pago de IVA anticipado del MOI y comisiones por apertura de contrato

Gastos Financieros		1,456.52	
Comisiones A.F.			
IVA Acreditable		8,957.61	
Comisiones A.F.	218.48		
Bienes en A.F.	8,739.13		
Bancos			10,414.13
Banamex, S.A.			
Sumas Iguales		<u>10,414.13</u>	<u>10,414.13</u>

3. Renta en depósito

Depósitos en Garantía		4,098.51	
Renta en depósito A.F.			
IVA Acreditable		27.59	
Bienes en A.F.			
Bancos			4,126.10
Banamex, S.A.			
Sumas Iguales		<u>4,126.10</u>	<u>4,126.10</u>

4. Renta 1/24, 1ro. de mayo 95

Acreeedores Diversos		4,098.51	
Arrendadora Comercial América			
IVA Acreditable		410.45	
Renta 1/24 A.F.			
Bancos			4,508.96
Banamex, S.A.			
Sumas Iguales		<u>4,508.96</u>	<u>4,508.96</u>

5. Amortización de Intereses renta 1/24

Gastos Financieros		2,736.32	
Intereses A.F.			
Intereses por devengar			2,736.32
Renta 1/24 A.F.			
Sumas Iguales		<u>2,736.32</u>	<u>2,736.32</u>

6. Depreciación mensual (mayo 95)

Gastos de Operación	1,213.77	
Depreciación de Bienes en A F		
Depreciación Acumulada de Bienes en A F		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

7. Renta 2/24, 1ro. de junio 95

Acreedores Diversos	4,098.51	
Arendadora Comercial America		
IVA Acreditado	400.85	
Renta 2/24 A F		
Bancos		4,499.36
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,499.36</u>	<u>4,499.36</u>

8. Amortización de Intereses renta 2/24

Gastos Financieros	2,672.34	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,672.34
Renta 2/24 A F		
Sumas Iguales	<u>2,672.34</u>	<u>2,672.34</u>

9. Depreciación mensual (junio 95)

Gastos de Operación	1,213.77	
Depreciación de Bienes en A F		
Depreciación Acumulada de Bienes en A.F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

10. Renta 3/24, Tro. de julio 95

Acreeedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditabile	390.80	
Renta 3/24 A F		
Bancos		4,489.31
Banamex, S A		
Sumas Iguales	4,489.31	4,489.31

11. Amortización de Intereses renta 3/24

Gastos Financieros	2,605.36	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,605.36
Renta 3/24 A F		
Sumas Iguales	2,605.36	2,605.36

12. Depreciación mensual (julio 95)

Gastos de Operacion	1,213.77	
Depreciacion de Bienes en A F		
Depreciacion Acumulada de Bienes en A F		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	1,213.77	1,213.77

13. Renta 4/24, Tro. de agosto 95

Acreeedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditabile	380.28	
Renta 4 24 A F		
Bancos		4,478.79
Banamex, S A		
Sumas Iguales	4,478.79	4,478.79

14. Amortización de Intereses renta 4/24

Gastos Financieros	2,535.23	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,535.23
Renta 4/24 A F		
Sumas Iguales	<u>2,535.23</u>	<u>2,535.23</u>

15. Depreciación mensual (agosto 95)

Gastos de Operacion	1,213.77	
Depreciacion de Bienes en A F		
Depreciacion Acumulada de Bienes en A F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

16. Renta 5/24. Iro. de septiembre 95

Acreeedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditable	369.27	
Renta 5/24 A F		
Bancos		4,467.78
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,467.78</u>	<u>4,467.78</u>

17. Amortización de Intereses renta 5/24

Gastos Financieros	2,461.81	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,461.81
Renta 5/24 A F.		
Sumas Iguales	<u>2,461.81</u>	<u>2,461.81</u>

18. Depreciación mensual (septiembre 95)

Gastos de Operacion	1,213 77	
Depreciacion de Bienes en A F		
Depreciacion Acumulada de Bienes en A F		1,213 77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213 77</u>	<u>1,213 77</u>

19. Renta 6/24. Iro. de octubre 95

Acreedores Diversos	4,098 51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditable	357 74	
Renta 6/24 A F		
Bancos		4,456 25
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,456 25</u>	<u>4,456 25</u>

20. Amortización de Intereses renta 6/24

Gastos Financieros	2,384 94	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,384 94
Renta 6/24 A F		
Sumas Iguales	<u>2,384 94</u>	<u>2,384 94</u>

21. Depreciación mensual (octubre 95)

Gastos de Operacion	1,213 77	
Depreciacion de Bienes en A F		
Depreciacion Acumulada de Bienes en A.F.		1,213 77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213 77</u>	<u>1,213 77</u>

22. Renta 7/24, 1ro. de noviembre 95

Acreedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditable	345.67	
Renta 7/24 A F		
Bancos		4,444.18
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,444.18</u>	<u>4,444.18</u>

23. Amortización de Intereses renta 7/24

Gastos Financieros	2,304.46	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,304.46
Renta 7/24 A F		
Sumas Iguales	<u>2,304.46</u>	<u>2,304.46</u>

24. Depreciación mensual (noviembre 95)

Gastos de Operacion	1,213.77	
Depreciación de Bienes en A F		
Depreciación Acumulada de Bienes en A.F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

25. Renta 8/24, 1ro. de diciembre 95

Acreedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditable	333.03	
Renta 8/24 A F		
Bancos		4,431.54
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,431.54</u>	<u>4,431.54</u>

26. Amortización de Intereses renta 8/24

Gastos Financieros	2,220.20	
Intereses A F		
Intereses por devengar		2,220.20
Renta 8/24 A F		
Sumas Iguales	<u>2,220.20</u>	<u>2,220.20</u>

27. Depreciación mensual (diciembre 95)

Gastos de Operacion	1,213.77	
Depreciacion de Bienes en A F		
Depreciacion Acumulada de Bienes en A.F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Cifras en Nuevos Pesos)

ACTIVO

CIRCULANTE			
	Bancos	(50,316.40)	
	IVA Acreditable	<u>11,973.29</u>	(38,343.11)
FIJO	Bienes en A.F. (Nota 1)	58,260.87	
Menos	Depreciacion Acumulada	(<u>9,719.16</u>)	48,550.71
DIFERIDO			
	Depositos en garantia		4,098.51
TOTAL ACTIVO			<u>14,306.11</u>

PASIVO

CIRCULANTE

	Acreeedores Diversos (Nota 1)	49,182.12	
Menos	Intereses por devengar	(<u>18,424.75</u>)	30,757.37

PASIVO A LARGO PLAZO

	Acreeedores Diversos (Nota 1)	16,394.04	
Menos	Intereses por devengar	(<u>1,757.96</u>)	<u>14,636.08</u>

TOTAL PASIVO 45,393.45

CAPITAL CONTABLE

Pérdida del ejercicio (31,087.34)

TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE 14,306.11

EL ULTIMO PASO, S A DE C V
 ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (Cifras en Nuevos Pesos)

Ventas		0.00
Costo de ventas		(0.00)
UTILIDAD BRUTA		0.00
GASTOS DE OPERACION		
Depreciación de bienes en A F		<u>9,710.16</u>
UTILIDAD DE OPERACION		(9,710.16)
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses A F (Nota 1)	19,920.66	
Comisiones A F	<u>1,456.52</u>	(21,377.18)
PERDIDA DEL EJERCICIO		31,087.34

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. El valor de los bienes adquiridos en Arrendamiento Financiero suman la cantidad de N\$ 58, 260 87, el cual fue depreciado durante el ejercicio a una tasa del 25% anual

El importe de las rentas pendientes por liquidar asciende a N\$ 45,393 45, siendo ha corto plazo la cantidad N\$37, 757 37

El precio de la opción de compra es de N\$ 1, 456 52, que se ejercerá al final del contrato

El importe de los intereses pagados por concepto de Arrendamiento Financiero durante el ejercicio suman la cantidad de N\$ 19,920 66

NOTA: El registro del pago de las subsecuentes rentas mensuales (09/24 a la 23/24), correspondientes a los ejercicios 1996 y 1997, se haran siguiendo la misma mecanica utilizada para el ejercicio 1995, al igual que el registro de la correspondiente depreciacion

Ejemplificacion de los pagos finales del contrato de Arrendamiento Financiero, asi como de la opcion ejercida al termino del mismo, la que en nuestro caso practico se opto por la opcion de compra

N. Renta 23/24, 1ro. de marzo 97

Acreedores Diversos	4,098 51	
Arrendadora Comercial America		
IVA Acreditable	53 92	
Renta 23/24 A F		
Bancos		4,152 43
Banamex, S A		
Sumas Iguales	<u>4,152 43</u>	<u>4,152 43</u>

N. Amortización de Intereses renta 23/24

Gastos Financieros	359 46	
Intereses A F		
Intereses por devengar		359 46
Renta 3/24 A F		
Sumas Iguales	<u>359 46</u>	<u>359 46</u>

X. Depreciación mensual (marzo 97)

Gastos de Operación	1,213.77	
Depreciación de Bienes en A F		
Depreciación Acumulada de Bienes en A F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

X. Renta 24/24, 1ro. de abril 97

Acreedores Diversos	4,098.51	
Arrendadora Comercial America		
Depositos en garantía		4,098.51
Renta en deposito A F		
Sumas Iguales	<u>4,098.51</u>	<u>4,098.51</u>

X. Amortización de Intereses renta 24/24

Gastos Financieros	183.91	
Intereses A F		
Intereses por devengar		183.91
Renta 3/24 A F		
Sumas Iguales	<u>183.91</u>	<u>183.91</u>

X. Depreciación mensual (abril 97)

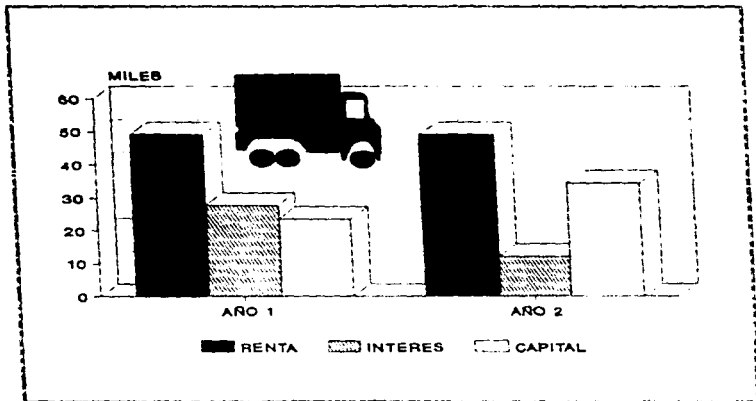
Gastos de Operación	1,213.77	
Depreciación de Bienes en A F		
Depreciación Acumulada de Bienes en A.F.		1,213.77
Equipo de Transporte		
Sumas Iguales	<u>1,213.77</u>	<u>1,213.77</u>

X. Opción de compra (1ro. de abril, 1997)

Bienes en A F	1,456.52	
Equipo de Transporte		
IVA Acreditable,	218.48	
A F		
Bancos		1,675.00
Banamex, S A		
Sumas Iguales	1,675.00	1,675.00

El importe de la opción de compra se debe considerar complemento del MCI
este importe se deducirá dividiéndolo entre el número de años que faltan para terminar de
deducir el bien (Art. 50 fracc. I de LISR)

COMPORTAMIENTO DE LOS PAGOS MINIMOS
EN EL CONTRATO DE A. F. 40981



El comportamiento de los pagos mínimos es constante, por ser iguales durante la vigencia del contrato. Los intereses y el capital insoluto manifiestan un comportamiento variable. Los intereses en el primer año son mayores que el capital amortizado, ya que los primeros son de N\$ 27,876.86 mientras que el capital amortizado es de N\$ 21,305.26. Durante el segundo periodo el comportamiento es contrario ya que los intereses son menores siendo de N\$ 12,226.51 y el capital amortizado de N\$ 36,955.61, esto se debe a que los intereses van en función del capital insoluto.

TRATAMIENTO FISCAL

En esta parte del caso practico se exponen las implicaciones que desde un punto de vista impositivo (ISR, IA e IVA) se le presentan al arrendatario durante la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo al art 48 de la LISR, el monto original de la inversion es el valor del bien pactado en el contrato, siendo este de N\$ 58,260 87, cifra que esta sujeta a depreciacion de conformidad con lo estipulado para los demas activos fijos, en el Titulo II, Seccion III de las Inversiones del citado ordenamiento

A continuacion se presenta la determinacion de la depreciacion del bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, tanto historica como actualizada durante la vigencia de dicho contrato

DETERMINACION DE LA DEPRECIACION ACTUALIZADA DURANTE EL PERIODO DEL CONTRATO DE A F			
ANO	DEPRECIACION HISTORICA	FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION ACTUALIZADA
1995	9 710 16	1 0968	10 650 10
1996	14 565 24	1 4316	20 851 60
1997	4 855 08	1 6729	8 122 06
...			
TOTALES	29 130 48		39 623 76

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR			
MES	1995	1996	1997
ENE	107,1430	162,5560	213,6107
FEB	111,6841	166,3500	218,4169
MAR	118,2700	170,0120	223,3113
ABR	127,6900	174,8450	228,3563
MAY	133,0290	* 178,7790	233,4943
JUN	137,2510	182,8015	238,7479
JUL	140,0490	186,9145	244,1197
AGO	142,3720	191,1201	249,6124
SEP	145,3170	195,4203	255,2287
OCT	148,3070	199,8172	260,9713
NOV	151,9640	204,3131	266,8442
DIC	156,9150	208,9102	272,8472

* A partir de mayo de 1996 el INPC es estimado con una inflación del 2.25 % mensual

El factor para la actualización de la depreciación histórica se obtiene dividiendo el INPC del último mes de la primera mitad del periodo en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción (INPC julio '95 para 1995, INPC junio '96 para 1996 e INPC enero '97 para 1997), entre el INPC del mes en que se adquirió el bien (Abril '95)

Cabe destacar que cuando sea impar el número de meses comprendidos en el periodo en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del periodo (Art. 41 último párrafo LISR)

La opción de compra ejercida al término del contrato de Arrendamiento Financiero por NS 1,456.52, de acuerdo al art. 50 fracc. 1 de la LISR se debe considerar complemento del monto original de la inversión, es decir de los NS 58,269.87 y se deducirá entre el número de años que falten para terminar de deducir el bien arrendado.

En nuestro caso práctico el contrato de Arrendamiento Financiero tiene una duración de 2 años del 01/abril/95 al 01/abril/97, por lo tanto restan 2 años para completar la deducción de la camioneta arrendada del 01/mayo/97 al 01/mayo/99, tiempo durante el cual la opción de compra se deberá deducir en forma proporcional.

1,456.52				1,456.52			
-----	=	728.26	Deducción	-----	=	60.69	Deducción
2 años			Anual	24 meses			Mensual

DEDUCCION OPCION DE COMPRA		
ANO	MESES DEDUCIBLES	DEDUCCION
1997	8	485.52
1998	12	728.28
1999	4	242.72
TOTALES	24	1,456.52

El arrendatario debe calcular el componente inflacionario de sus deudas derivadas del contrato de Arrendamiento Financiero y compararlo con sus intereses devengados a cargo

CALCULO DEL COMPONENTE INFLACIONARIO DE LAS DEUDAS DEL CONTRATO DE A F No 40981						
No DE PAGOS	SALDO PROMEDIO MENSAU	FACTOR DE APORTE	COMPONENTE INFLACIONARIO MENSAU	INTERESES	GANANCIAS INFLACIONARIAS MENSAU	INTERESES DEBECHOS MENSAU
0	58 260,87	0,0706	4 637,57		4 637,57	
1	56 898,68	0,0418	2 378,36	2 736,32		357,96
2	55 472,51	0,0317	1 758,48	2 672,34		913,86
3	53 979,36	0,0204	1 101,18	2 605,36		1 504,18
4	52 416,08	0,0166	870,11	2 535,23		1 665,12
5	50 779,38	0,0207	1 051,13	2 461,81		1 410,68
6	49 065,81	0,0206	1 010,76	2 384,94		1 374,18
7	47 271,76	0,0247	1 167,61	2 304,46		1 136,85
8	45 393,45	0,0326	1 479,83	2 220,20		740,37
9	43 426,92	0,0359	1 559,03	2 131,98		572,95
10	41 368,03	0,0233	963,88	2 039,62		1 075,74
11	39 212,44	0,0220	862,67	1 942,92		1 080,25
12	36 955,61	0,0284	1 049,54	1 841,68		792,14
13	34 592,79	0,0225	778,34	1 735,69		957,35
14	32 118,99	0,0225	722,68	1 624,71		902,03
15	29 529,01	0,0225	664,40	1 508,53		844,13
16	26 817,38	0,0225	603,39	1 386,88		783,49
17	23 978,40	0,0225	539,51	1 259,53		720,02
18	21 006,08	0,0225	472,64	1 126,19		653,55
19	17 894,16	0,0225	402,62	986,59		583,97
20	14 636,08	0,0225	329,31	840,43		511,12
21	1 124,97	0,0225	25,31	687,40		662,09
22	7 653,65	0,0225	172,21	527,19		354,98
23	3 914,60	0,0225	88,08	359,46		271,38
24		0,0225	0,00	183,91		183,91
TOTALES		0,5887	24 688,62	40 103,37	4 637,57	20 052,31

Para obtener el Componente Inflacionario de las Deudas, primeramente se debe obtener su saldo promedio mensual, que es la suma de los saldos diarios del mes dividida entre el numero de dias que comprenda dicho mes. En nuestro caso practico la forma de pago de las rentas es en forma vencida, por lo tanto se supone que se cubren el primer dia del mes siguiente a su vencimiento, es decir, la renta que se devenga durante abril '95 se paga el 01 de mayo '95 y asi sucesivamente, por ejemplo durante todo el mes de abril '95 la deuda es de N\$ 58,260 87, esto mismo sucede con las deudas de los siguientes meses (Art 7-B Fracc III segundo parrafo LISR)

El factor de ajuste mensual se obtiene restando la unidad del cociente que resulta de dividir el INPC del mes de que se trate entre el INPC del mes inmediato anterior (Art 7, Fracc I inciso a) LISR)

El componente inflacionario mensual de las deudas se obtiene de conformidad a lo que establece el Art 7-B Fracc III de la LISR, es decir multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de las deudas

Por lo que respecta a los intereses estos ascienden a N\$ 40,103 37, siendo la diferencia entre el total de pagos por N\$ 98,364 24 y del monto original de la inversion por N\$ 58,260 87 (Art 7-A parrafo tercero LISR)

Una vez que se ha determinado el componente inflacionario de las deudas se tiene que comparar con los intereses a cargo en los terminos del Art 7-B Frace II de la LISR. De dicha comparacion se podra obtener un Interes Deducible o un Ganancia Inflacionaria Acumulable

COMPORTAMIENTO POR PERIODO DEL COMPONENTE INFLACIONARIO (DEUDAS)			
AÑO	COMPONENTE INFLACIONARIO DEUDAS	INTERESES A CARGO	INTERES DEDUCIBLE
1995	15 455,02	19 920,66	4 465,64
1996	8 948,00	18 424,75	9 476,75
1997	285,60	1 757,96	1 472,36
TOTALES	24 688,62	40 103,37	15 414,75

En el cuadro anterior podemos apreciar que el Componente Inflacionario de las Deudas durante la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero es menor a los Intereses a Cargo, por lo que en dicho periodo del contrato se tiene un Interés Deducible

ESTADO DE RESULTADOS FISCAL

DEL 01 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Cifras en Nuevos Pesos)

INGRESOS		0 00
Más.	Interes Acumulable	0 00
	Ganancia Inflacionaria	<u>4.637 57</u>
INGRESOS ACUMULABLES		4 637 57
DEDUCCIONES		
	Depreciacion Actualizada	10.650 10
	Perdida Inflacionaria	0 00
	Interes Deducible	<u>9.103 20</u>
PERDIDA FISCAL		<u>15.115 73</u>

IMPUESTO AL ACTIVO

En cuanto al Impuesto al Activo, la mecánica consiste primeramente en actualizar el activo fijo desde la fecha de adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el cual se calcule el impuesto, no siendo necesario tal cálculo, cuando el bien se adquiera después del último mes de la primera mitad del ejercicio por el

cual se determina el impuesto (Art 3 LIA) En nuestro caso practico la camioneta adquirida por Arrendamiento Financiero se debera actualizar, ya que se adquirió en Abril '95, por tanto se debe multiplicar el Monto Original de Inversion de S/ 58,260.87 por el factor de actualizacion, que se obtiene de dividir el INPC de Junio '95 entre el INPC de Abril '95

Posteriormente al Monto Original de Inversion actualizado se le restara la mitad de la depreciacion actualizada del ejercicio, en seguida se divide el resultado entre 12, para despues multiplicar el cociente por el número de meses durante los cuales el bien se hubiese utilizado en el ejercicio por el cual se determina el impuesto (Art 2 Fracc II LIA), el resultado es el promedio del bien en el ejercicio al cual se le aplicara la tasa del 18% de acuerdo al Artículo 2 de la LIA

Cabe destacar que para los subsecuentes años el procedimiento a seguir es similar, pero ahora la base para el calculo del impuesto en comento sera el saldo pendiente por deducir del bien

CALCULO DEL IMPUESTO AL ACTIVO EJERCICIO 1995		
FECHA DE ADQUISICION	MOI	FACT DE ACTUALIZACION
01/04/95	58,260 87	0.0749
MOI ACTUALIZADO	DEPRECIACION DEL EJERC	DEPREC DEL EJERC ACT
62,624 61	9,710 16	10,650 10
50% DEPREC ACTUALIZADA	PROMEDIO DEL BIEN P/ 1 A	MESES DE USO EN 1995
5,325 05	42,974 67	9/12
	TASA 1 A 18 %	
	773.54	

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El Impuesto al Valor Agregado a pagar al momento de la firma del contrato de Arrendamiento Financiero es de N\$ 8.739,13 que corresponde al 15% del Monto Original de Inversión de N\$ 58.260,87. El IVA de los intereses por N\$ 40.103,37 se podrá diferir de acuerdo con lo señalado en el Art. 12 de la LIVA y 25 del RIVA, es decir conforme éstos sean exigibles para el arrendatario.

Además del IVA por los conceptos citados en el párrafo que antecede, se debe tomar en cuenta el correspondiente a la opción de compra por N\$ 218,48 y el de la renta en depósito por N\$ 27,59.

ANEXOS

1. TERMINOS Y CONDICIONES.
2. HOJA DE RESULTADOS.
3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
4. CARTA FACTURA DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
5. RECIBOS DE PAGO
6. POLIZA DE SEGURO
7. FORMATO DE SOLICITUD PARA ARRENDAMIENTO FINANCIERO (ARRENDADORA BANCOMER)

ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V.

TERMINOS Y CONDICIONES

**ESQUEMA TASA Y FACTOR AJUST
CONTRATO 040981**

ACREDITADO	EL Ultimo Paso, S.A. de C.V
OBLIGADO SOLIDARIO	Angeles Xicohtencatl Buenabad
DOMICILIO	Calle del Pino No. 2, Col. Higuera Atizapan de Zaragoza Edo. de México.
TELEFONOS	718-16-67, 895-02-06
VALOR DEL EQUIPO	N\$ 67,000.00
VALOR DEL SEGURO	N\$ 0.00
MONTO FINANCIADO	N\$ 58,260.87
PLAZO	24 Meses
TASA	44.36 + 12.00 = 56.36 puntos o 44.36 por 1.30
OPCION DE COMPRA	N\$ 1,456.52
FECHA DE INICIO	01 de Abril de 1995
COMISION	N\$ 1,456.52

CONDICIONES ESPECIALES

RENTAS EN DEPOSITO 1

EQUIPO ARRENDADO

**Una camioneta Marca Chrysler, Tipo Dodge Ram 1500-1187, Modelo 1995, 2
puertas, Sin clima, Trans. Std., Con Equipo Eléctrico.**

NUMERO DE SERIE	TM36809
NUMERO DE MOTOR	HECHO EN MEXICO
FACTURA NUMERO	A-11165

Arrendadora Comercial América, S.A. de CV Organización Auxiliar del Crédito Ingen de Resultados	Oficina México Revolución Contrato 4065 (base y factor equit.) Carátula 40651
---	---

(40567) El Libro Pasa, S.A. de CV Domestic Calle del Pino No. 2 Col. Higuera Atlixpan de Zaragoza Edo. de México C.P. 54630	RFC UPAG0516ETA Teléfono 718 1007, 865 0205
--	--

Obligados: Angeles Acunhuatlán Buzaneta

Valor del bien	Base	Margen	Total	I.V.A.	Factor
56 200,87	44,30	12,00%	56,30	15,00%	1,30
Parte gravada	44,30				
Parte libre	11,57				
Pago anticipado	0,00				
Pago diferido	0,00				
I.V.A. anticipado	8 730,13				
Monta financiado	56 200,87				
Seguro (incluye I.V.A.)	0,00				

Promotor ()	Otros promotores	Inicio del contrato 01 de Abril de 1995
Comisión (1.00%)	562,61	Endoso de factura *** NO ***

No DE	VENIC	SALDO	CAPITAL	RENTA	I.V.A	OTROS	PAGO
PAGO		INSOLUTO	AMORT	MENSUAL	MENSUAL	PAQOS	MENSUAL
0	1/04/95	56 200,87			8 730,13	5 771,10	14 510,23
1	1/05/95	56 868,06	1 362,19	2 738,32	4 068,51	410,45	4 508,96
2	1/06/95	56 472,51	1 426,17	2 672,34	4 068,51	400,95	4 469,36
3	1/07/95	53 979,36	1 463,15	2 605,36	4 068,51	360,80	4 469,31
4	1/08/95	52 416,06	1 563,28	2 535,23	4 068,51	360,26	4 478,79
5	1/09/95	50 779,36	1 636,70	2 461,61	4 068,51	360,27	4 467,78
6	1/10/95	49 095,81	1 713,57	2 384,94	4 068,51	357,74	4 450,25
7	1/11/95	47 271,76	1 794,05	2 304,40	4 068,51	345,67	4 444,18
8	1/12/95	45 360,45	1 878,31	2 220,20	4 068,51	333,03	4 431,54
9	1/01/96	43 426,92	1 969,53	2 131,68	4 068,51	319,80	4 418,31
10	1/02/96	41 366,03	2 058,89	2 039,02	4 068,51	305,94	4 404,45
11	1/03/96	39 212,44	2 155,59	1 942,92	4 068,51	291,44	4 386,95
12	1/04/96	36 856,61	2 256,83	1 841,06	4 068,51	276,25	4 374,76
13	1/05/96	34 502,79	2 362,62	1 735,99	4 068,51	260,35	4 358,80
14	1/06/96	32 118,90	2 473,80	1 627,71	4 068,51	243,71	4 342,22
15	1/07/96	29 529,01	2 589,98	1 508,53	4 068,51	226,26	4 324,79
16	1/08/96	26 817,36	2 711,63	1 368,68	4 068,51	208,03	4 308,54
17	1/09/96	23 978,40	2 838,96	1 256,53	4 068,51	188,93	4 287,44
18	1/10/96	21 008,06	2 972,32	1 126,19	4 068,51	168,93	4 267,44
19	1/11/96	17 894,16	3 111,92	986,59	4 068,51	147,99	4 246,50
20	1/12/96	14 606,06	3 258,06	840,43	4 068,51	126,09	4 224,57
21	1/01/97	11 224,97	3 411,11	687,40	4 068,51	103,11	4 201,02
22	1/02/97	7 653,05	3 571,32	527,19	4 068,51	79,09	4 177,59
23	1/03/97	3 914,00	3 739,05	356,46	4 068,51	53,92	4 152,43
24	1/04/97	0,00	3 914,00	183,91	4 068,51	27,59	4 126,10
		56 200,87	40 103,37	69 364,24	14 754,94	5 771,10	118 869,06



Forma No. 451/95-10

Contrato de Arrendamiento Financiero No. 46/91
Ante Mr. Lic. Luciano Sánchez Ruiz, Corredor Público con
oficio en el Estado de Nuevo Laredo, con fecha 01 de
Abril de 1995 se otorgó el siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DEFINICIONES Para los fines dentro de este contrato
cada uno de los siguientes términos tendrá el significado
que a continuación se señalan:

- a) **ARRENDADORA** Arrendadora Comercial America, S.A. de C.V. (antes arrendadora Vector) Organización Auxiliar del Crédito con domicilio en Washington Boulevard del Valle, San Pedro Garza García, N.L.
- b) **ARRENDATARIA** EL ÚLTIMO PASO, S.A. DE C.V. Domicilio en Del Paso No. 02 Col. Higuera Altapam de Zaragoza Edo de México
- c) **BIEN OBJETO DEL ARRENDAMIENTO** Ver anexo A).
- d) **PLAZO FORZOSO** 24 meses del 01 de Abril de 1995, al 01 de Abril de 1997.
- e) **RENDA TOTAL** La suma del pago anticipado, los pagos parciales y del pago parcial diferido equivalente a una cantidad de \$598,364.24 (NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO NUEVOS PESOS 24/100 MN.) integrada por un valor de adquisición de \$598,260.87 (CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA NUEVOS PESOS 87/100 MN.) más los intereses por \$100,103.37 (cuerenta mil ciento trece pesos 37/100 MN.)
- f) **PAGO ANTIPOADO** Cantidad que la ARRENDATARIA deberá liquidar al inicio del contrato y que importe la cantidad de \$0.00
- g) **PAGO DIFERIDO** Cantidad que la ARRENDATARIA deberá liquidar al vencimiento del plazo del presente contrato junto con el último pago parcial y que importe la cantidad de \$0.00
- h) **RENTA(S) EN DEPOSITO** \$14,096.51 (CUATRO MIL NOVENTA Y OCHO NUEVOS PESOS 51/100 MN.) aplicable a la(s) última(s) renta(s).
- i) **IVA DE LA(S) RENTA(S) EN DEPOSITO** \$127.59 (VEINTISIETE NUEVOS PESOS 59/100 MN.)
- j) **PAGOS PARCIALES** 24 pagos parciales a realizarse cada uno en una fecha de pago por una cantidad igual a la suma A correspondiente a dicha fecha de pago que aparece en la tabla para el cómputo de cada pago parcial más la carga financiera.
- k) **CARGA FINANCIERA** La cantidad que resulta al aplicar el margen más la tasa que resulta más, año de las que se

indican en el inciso (i) del capítulo de definiciones al inicio de este contrato a la suma B correspondiente a dicha fecha que aparece en la tabla para el cómputo de cada pago parcial más el monto del pago diferido referido en el inciso (f) del capítulo de definiciones, monto que se actualizará conforme lo establece la cláusula (ii) de este contrato, independientemente de lo anterior la carga financiera también podrá computarse multiplicando por 1.30 la tasa que resulta más, año de las que se indican en el inciso (i) del capítulo de definiciones de este contrato.

l) **MARGEN** Significa los puntos de porcentaje que la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA convengan en cada contrato. En el presente contrato el margen por periodo por años partes es de 12 puntos porcentuales. El margen pactado en este contrato es el que se utilizó de común acuerdo por las partes, cuando al no haber una de ellas por escrito, por lo menos por 5 (cinco) días de anticipación a la fecha en que se desea su modificación, cuando causa de rescisión del presente contrato, si las partes no llegaran a un acuerdo en la modificación del margen.

i) TASAS

TASA CETES Significa la tasa del rendimiento de los Certificados de la Tesorería de la Federación, conosciencia como CETES, en cualquiera de sus emisiones.

TASA CPP Significa el Costo porcentual Promedio (CPP) publicado por el Banco de México.

TASA TIRP Significa la tasa interanual de intereses promedio (TIRP) publicada semanalmente por el Banco de México.

TASA DEL INSTRUMENTO DE MAYOR RENDIMIENTO que exista en ese momento en el Sistema Financiero Mexicano forman parte de esta las instrucciones de crédito ya sean la misma múltiple de (semanales) y los intermedios financieros (mensuales).

TASA DE CUALQUIER OTRO INSTRUMENTO que emita el Gobierno Federal para atraer recursos así como cualquier tasa que fijen en lo futuro las autoridades monetarias o hacendadas que sea nueva o sustituya o modifique a las antes señaladas. De las tasas anteriores se tomará la que resulte estar más alta durante el periodo más cercano a la fecha de pago para lo cual se realizará el cómputo de la carga financiera.

m) **FECHA DE PAGO** La ARRENDATARIA se obliga a pagar la renta sucesivamente el día 01 del mes que corresponda. El pago debe realizarse en las oficinas de la ARRENDADORA o más tardar a las 13:00 horas del día en que deba realizarse el pago.

n) VER ANEXO N DEL CONTRATO

o) **PRECIO DE LA OPCION DE COMPRA** \$1,456.52 (UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS NUEVOS PESOS 52/100 MN.)

p) LUGAR DE USO República Mexicana

q) **IVA DIFERIDO EN CADA RENTA** El resultado de aplicar la tasa correspondiente a los intereses devengados conforme al inciso (j) del capítulo de definiciones.

DECLARACIONES

I.- Declara la ARRENDADORA a través de su representante

- Que es una sociedad anónima constituida conforme a Derecho Mexicano en la Escritura Pública No. 110 el 31 de Noviembre de 1940 ante Notario Público No. 12 de Monterrey, Coah., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de dicha ciudad bajo el número No. 620, folio 129, vía. No. 133, Segundo Auxiliar de Comercio, con fecha 17 de Diciembre de 1940.
- Que con fecha 15 de Junio de 1964 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público le otorgó concesión para operar como arrendadora financiera.
- Que en virtud de reforma a sus estatutos, autorizada en asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 26 de Junio de 1965, tiene actualmente domicilio social en San Pedro Garza García, N.L.
- Cambió a la denominación de ARRENDADORA VECTOR S.A. DE C.V. mediante Escritura Pública No. 1814 del 11 de Junio de 1960 ante el Lic. Rodolfo Vial de León, Notario Público No. 60 con ejercicio en Monterrey, N.L., y quedó registrado bajo el No. 3229 fol. vol. 193.65, libro No. 4 Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, Monterrey, N.L., 11 de Julio de 1960.
- Cambió a la denominación que actualmente ostenta de ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., mediante Escritura Pública No. 15507 del 4 de Noviembre de 1964 ante la fe del Lic. Fernando Contró, Notario Público No. 12 con ejercicio en Monterrey, N.L., y quedó registrado bajo el No. 7447, fol. vol. 20149, libro No. 4 Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio, Monterrey, N.L., 31 de Enero de 1965.
- Que está representada en este acto por el Lic. Alberto Negrete Duarte según consta en Escritura Pública No. 16058, del 10 de Febrero de 1965, ante la fe del Lic. Alberto Negrete Duarte, Notario Público No. 12 con ejercicio en Monterrey, N.L., y quedó registrado bajo el No. 7526 fol. vol. 201.155, libro No. 4 Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos Sección de Comercio, Monterrey, N.L., a 10 de Febrero de 1965.
- Que a solicitud de la ARRENDATARIA está dispuesta a celebrar el presente Contrato de arrendamiento financiero.

II.- Declara el representante de la ARRENDATARIA

- Que su representante es una sociedad constituida conforme a Derecho Mexicano en los términos y con los datos de constitución e inscripción en el Registro Público de Comercio que se contienen al final del contrato.
- Que no conviene a sus intereses la ARRENDATARIA, ha solicitado a la ARRENDADORA la celebración del presente contrato.
- Que la ARRENDADORA tiene la capacidad y autorización necesaria (ordenada por el arrendatario) y a conceder su consentimiento al presente contrato y suscribir los pagarés.
- Que el mandato que a su favor le ha otorgado la ARRENDATARIA, del que se da cuenta al final de este instrumento es suficiente para la celebración del presente contrato y la suscripción de los pagarés y que el mismo no le ha sido suspendido, revocado, modificado o limitado en forma alguna.

En consecuencia de lo anterior las partes otorgan las siguientes

CLÁUSULAS

I.- ARRENDAMIENTO

Por virtud de este contrato la ARRENDADORA se obliga a adquirir los bienes objeto del arrendamiento y a conceder su uso o goce temporal a la ARRENDATARIA. A tal efecto la ARRENDADORA entrega a la ARRENDATARIA al tiempo de la firma de este contrato una orden de compra dirigida al proveedor o fabricante designado por la ARRENDATARIA autorizándole para que reciba directamente los bienes objeto del arrendamiento.

La ARRENDATARIA reconoce recibir en este acto la orden de compra de referencia y compromete a entregar a la ARRENDADORA constancia del recibo de los bienes objeto del arrendamiento tan pronto como los tenga en su posesión.

Manifiesta la ARRENDATARIA su absoluta conformidad con los términos, condiciones, restricciones y especificaciones consignadas en la orden de compra así como la notación del proveedor.

Reconoce en consecuencia, que la ARRENDADORA no será responsable de error u omisión en la descripción de los bienes objeto de la arrendamiento ni con la selección del proveedor o con las especificaciones, términos o condiciones que se contienen en la orden de compra.

II.- DURACION Y RENTA

El presente contrato tendrá por duración el plazo forzoso antes señalado y como contraprestación por las obligaciones asumidas por la ARRENDADORA en este contrato la ARRENDATARIA se obliga a pagar la renta total y

A tal efecto en los términos del artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito la ARRENDATARIA se compromete a subscribir la ARRENDADORA cada uno de los pagos parciales antes definidos, en cada fecha de pago aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento.

III.- VARIACION DE LA RENTA Y PAGOS PARCIALES

En virtud que la renta total y los pagos parciales han sido determinados en función del costo de financiamiento de la ARRENDADORA las partes convienen que en cualquier tiempo podrán ajustarse la renta total y los pagos parciales en forma automática y sin necesidad de aviso de ninguna clase, con el fin de reflejar el costo efectivo del financiamiento de la ARRENDADORA conforme a lo siguiente: los ajustes se harán conforme la variación que sufre la tasa que sirvió de base para calcular la renta total en el presente contrato y en consecuencia, el presente, dicha variación será igual al aumento o disminución que experimenten las tasas de rendimiento que se indican en el inciso (1) del Capítulo de Definiciones de este contrato en las fechas en que se determine la tasa.

IV.- PAGARES

En los términos del artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito la ARRENDATARIA suscribe a la orden de la ARRENDADORA pagarés cuyo importe global es igual a la renta total. La suscripción y entrega de estos títulos de crédito no se considerará como pago de la renta total o de los pagos parciales.

V.- LUGAR DE PAGO

Cualquier suma que la ARRENDATARIA este obligada a cubrir a la ARRENDADORA, conforme a este contrato será pagada en las oficinas de la ARRENDADORA o en el lugar que ésta designe por escrito sin necesidad de requerimiento previo.

VI.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

Si la ARRENDATARIA incumpliera cualquiera de sus obligaciones asumidas en este contrato o en los pagarés, la ARRENDADORA estará autorizada a rescindir de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de declaración judicial o bien exigir su cumplimiento anticipado.

Si la ARRENDADORA opta por la rescisión la ARRENDATARIA (i) deberá hacer inmediata devolución de los bienes objeto del arrendamiento (ii) pagará a la ARRENDADORA una prima equivalente al producto que resulta de sumar las cuatro rentas anteriores a la fecha en que operó la rescisión (iii) en su caso, cubrirá a la ARRENDADORA cualquiera de los pagos parciales vencidos o cualquier otro concepto adeudado con sus intereses moratorios respectivos en los términos de la Cláusula XIII de este contrato (iv) perderá de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial su derecho a la opción terminal consignada en la cláusula (ii) en este contrato. En este caso de rescisión, si por cualquier motivo la ARRENDADORA no hubiera recibido la suma de la ARRENDATARIA devolución inmediata de los bienes objeto del arrendamiento a la ARRENDADORA deberá cubrir a ésta como compensación por cada día de mora de la entrega, una cantidad equivalente al último de los pagos parciales realizados, multiplicado por 150 y dividido entre 30. La recepción de estas cantidades por parte de la ARRENDADORA no podrá considerarse como consentimiento para la rescisión.

Si la ARRENDADORA optare por exigir el cumplimiento anticipado de este contrato se dará por incumplido de pleno derecho el presente contrato y se declarará en mora de la entrega, una cantidad equivalente a la suma (A) de la tarifa para el cómputo de cada pago parcial, vigente a la fecha de pago en que ocurrieron dichos



antes Arrendadora Variable

1) IVA ANTICIPADO N30 739 13 (OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE NUEVOS PESOS 13100 M.N.)

2) MANEJO DEL CONTRATO Por este concepto la ARRENDATARIA pagará a su ARRENDADORA, por una sola vez al suscribirse el presente contrato la cantidad de N\$1 456 52 (UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS NUEVOS PESOS 52100 M.N.)

3) PAGARES Los títulos de crédito que suscribe la ARRENDATARIA en los términos de la cláusula IV de este contrato

4) OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S) Angeles Xicohtencatl Buenabad

5) JURISDICCION San Pedro Garza García, N.L., Monterrey N.L.

Personalidad y Generalidades

Contrato No. 40981

El (los) señor (es) ANGELES XICHTENCATL BUENABAD justifica el carácter con el que comparece(n) mediante escritura pública No. 76879 otorgada ante la fe del Notario Público No. 3 con ejercicio en la Ciudad de MEXICO, D.F. y cuyo primer testimonio quedó registrado bajo el No. 927, tomo 951154 y volumen 829, libro No. 50, 2729 Auxiliar, Actos y Contratos diversos, Sección de Comercio, con fecha 27 de Marzo de 1987 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este distrito

La ARRENDATARIA se constituyó mediante Escritura Pública No. 18737 el 1º de Junio de 1968 ante la fe de Notario Público No. 106 en MEXICO, D.F. y cuyo primer testimonio quedó registrado bajo el No. 287, tomo 618274 y volumen 706, libro No. 30, 1217 Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, con fecha 20 de Junio de 1968 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este distrito.

ANGELES XICHTENCATL BUENABAD declara (n) que leyó (leyeron) detenidamente el presente contrato y que está(n) de acuerdo con su contenido y que es su deseo figurar como obligado (s) sucesivo (s) asumiendo todas las obligaciones que ello implica

ANGELES XICHTENCATL declara que es mexicana mayor de edad al corriente en el pago de sus impuestos sin comprobano

San Pedro Garza García, N.L. a 01 de Abril de 1995


LIC. ALBERTO KERELETE DUARTE
ARRENDADORA
ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA S.A. DE C.V.


LIC. ULTIMEIRO ASCUNZAGA DE C.V.
ARRENDATARIA


ANGELES XICHTENCATL BUENABAD
OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)


LIC. MAYELA TORRES CONTRERAS
TESTIGO


LIC. JULIAN NUÑEZ MONTERO
TESTIGO

acrecimientos actualizado a valor presente conforme a las tasas que se indican en el inciso (1) del capítulo de definiciones. La más alta de ellas, respecto más a pagar parcial superior y número de pagos parciales pendientes (ii) deberá también de liquidar un cargo del 10% sobre la suma A actualizada a valor presente (iii) cubra la opción de compra y en su caso (iii) cubra a la ARRENDADORA de inmediato cualquiera de los pagos parciales vencidos o cualquier otro adeudo con sus intereses moratorios respectivos en los términos de la cláusula XIII de este contrato.

VII.- CESIÓN O GARANTÍA

La ARRENDADORA queda autorizada para vender, dar en garantía o transferir los bienes objeto del arrendamiento o para ceder, gravar, endosar o negociar los pagos, solamente con las personas de las cuales recibe el financiamiento y en caso de transmisión de los créditos en el mercado de los "factoring" autorizados de los contratos de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que le correspondan. La ARRENDADORA no podrá ceder ni transferir, subarrendar, vender, gravar o transferir, otorgar el arrendamiento en la posesión parcial o total de los mismos.

VIII.- OPCIÓN TERMINAL

Al concluir el plazo forzoso y una vez que haya cumplido todas sus obligaciones, la ARRENDADORA podrá cancelar los bienes objeto del arrendamiento mediante alguna de las siguientes opciones terminales:

(1) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En el caso de que no se haya fijado el precio inferior, el precio será el que exista en la fecha de la compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

(2) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

(3) A participar con la ARRENDADORA financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

La ARRENDADORA exige el arrendamiento y en forma irrevocable la opción contenida en la fracción (1) que se refiere a la compra de los bienes a un precio inferior al valor de adquisición que ambas partes de común acuerdo fijan en la cantidad que se establezca en el inciso (1) del capítulo de definiciones.

IX.- USO Y MANTENIMIENTO

La ARRENDADORA otorga el arrendamiento y garantiza el uso normal que le corresponde a dar el mantenimiento necesario para ese propósito. La ARRENDADORA se obliga a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran y a adquirir las refacciones e implementos que sean necesarios para tal uso. Dichas refacciones e implementos y bienes que se adquieran a los bienes objeto del arrendamiento se considerarán incorporados a ellos y, consecuentemente, sujetos a los términos del presente contrato.

La ARRENDADORA debe velar por los bienes objeto del arrendamiento sin interrumpirlos a su naturaleza, teniéndolo siendo responsable de los daños que los mismos sufran por causas otro uso, o por su culpa o negligencia o la de sus empleados o terceros.

X.- RIESGOS A CARGO DE LA ARRENDADORA

Son a riesgo de la ARRENDADORA:

(a) los incendios o defectos ocultos de los bienes objeto del arrendamiento que erodan su valor parcial o total. En este caso, la petición escrita de la ARRENDADORA, la ARRENDADORA la legará a la fin de que en su representación ejerce sus derechos como comprador.

(b) La pérdida total o parcial de los bienes objeto del arrendamiento aunque esta se produzca por su culpa o fuerza mayor o caso fortuito.

(c) En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes objeto del arrendamiento.

Frente a las eventualidades señaladas, la ARRENDADORA no quedará liberada de sus obligaciones de cumplir con el dispuesto en los incisos (a) y (b) de la cláusula XII de este contrato.

En lo que se refiere a la responsabilidad civil objetiva prevista en los artículos 1913, 1914, 1915, 1916, 1932 del Código Civil para el

DF será a cargo exclusivo de la ARRENDADORA, que está obligada a reembolsar a la ARRENDADORA las sumas que por estos motivos surgen en forma previa al pago de los pagos de ejecución o requerimiento judicial o de autoridad alguna, debiendo hacer el pago el día hábil inmediato siguiente a aquel en que la ARRENDADORA hubiere pagado.

XI.- DESPOJO O PERTURBACION

En caso de tiempos perturbación o cualquier acto de fuerza que afecten al uso o goce de los bienes objeto del arrendamiento la presión de los mismos o por la propiedad la ARRENDADORA tendrá la obligación de realizar las acciones que correspondan para resarcir a los terceros que resulten perjudicados por el despojo o perturbación a ejercer las defensas que procedan cuando fueren necesarias. Acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes objeto del arrendamiento.

Cuando exista alguna eventualidad, la ARRENDADORA debe notificar a la ARRENDADORA a más tardar en el siguiente día hábil que tenga conocimiento de la misma, para que esta pueda tomar las acciones que correspondan. Si el tercero perjudicado no hubiere comparecido la ARRENDADORA a petición expresa de la ARRENDADORA se entenderá a esta para que en su representación notifique a los acreedores que tienen que declarar cuando comparezca la ARRENDADORA, así como que se abstenga de no hacer acciones judiciales que afecten a los bienes objeto del arrendamiento, a sus intereses, para ser notificado formalmente de esas acciones o diligencias sus penurias de las que realice la ARRENDADORA, y la ARRENDADORA está obligada a reembolsar a la ARRENDADORA las sumas que por estos motivos se ocasionen en forma previa al pago de los pagos de ejecución o requerimiento judicial o de autoridad alguna, debiendo hacer el pago el día hábil inmediato siguiente a aquel en que la ARRENDADORA hubiere pagado.

XII.- SEGUROS

Durante la vigencia de este contrato y a partir de la fecha del mismo la ARRENDADORA se obliga a contratar y a mantener un seguro de incendios amplia que cubra al menos a los bienes objeto de los bienes objeto del arrendamiento. Dicho seguro deberá asegurar entre otros conceptos, robos, incendio, rayos, riesgo de contaminación, manifestaciones, explosión, delincuencia civil, vándalos, los bienes objeto del arrendamiento. Los daños o pérdidas de los mismos con motivo de su posesión y uso así como, toda su responsabilidad civil, robos y pérdidas de cualquier naturaleza, sus riesgos de incendio, robo, vándalos, riesgo de explosión o guerra, manifestaciones, delincuencia civil, arrendamiento cuando se trate de bienes que puedan o que hayan sido o terceros en sus personas o propiedades. El costo de los seguros de responsabilidad frente a terceros que cubra el arrendamiento, será una demeranda deducible en el pago a la ARRENDADORA a quien acepta la responsabilidad como suya y quedará sujeta a las resoluciones de la que el Estado de México o de cualquier otro Estado de México, las autoridades sobre las facultades del seguro o en otros juicios por.

Si la ARRENDADORA contrata el seguro la ARRENDADORA se obliga a reembolsar el importe del pago de la prima de ese seguro hecho por la ARRENDADORA en el momento en que este le entregue la póliza del seguro, así como el financiado por la ARRENDADORA, se pagará los intereses, los valores, los valores y moratorios con las mismas tasas aplicadas a los demás arrendados.

En caso de que la ARRENDADORA contrate el seguro por su cuenta o previa autorización por escrito de la ARRENDADORA, la ARRENDADORA se obliga a notificar a la ARRENDADORA en un plazo no mayor de tres días hábiles a partir de la fecha de renuncia de los bienes objeto del arrendamiento una copia de la póliza de seguro y del contrato de seguro, así como los valores y los renovaciones de la misma. Dicha póliza deberá a su vez cubrir a la responsabilidad civil limitada frente a terceros.


En caso de que la ARRENDADORA no contrate el seguro y sus renovaciones serán por cuenta de la ARRENDADORA quien deberá cubrirlos, conjuntamente con la ARRENDADORA, no pagará prima alguna en forma previa al pago de los pagos de ejecución o requerimiento judicial o de autoridad alguna, debiendo hacer el pago el día hábil inmediato siguiente a aquel en que la ARRENDADORA hubiere pagado. En caso de siniestro la ARRENDADORA se obliga a pagar a la ARRENDADORA en un plazo no mayor de tres días hábiles a contar de la fecha de la siniestro correspondiente en términos y condiciones consignadas en las pólizas respectivas.



Anexo 'A' que forma parte integral del Contrato de Arrendamiento No. 040681
Descripción de los bienes objeto del arrendamiento

UNA CAMIONETA MARCA CHRYSLER TIPO DODGE RAM 1500 1187, MODELO 1995, SIN CLIMA, TRANS. STD.,
CON EQ. ELEC.

NUMERO DE SERIE TM36009
NUMERO DE MOTOR HECHO EN MEXICO
FACTURA NUMERO A-11155



LIC ALBERTO HECRETE DUARTE

ARRENDADORA

ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA S A DE CV


EL ULMA PASO S A DE CV
ARRENDATARIA


ANGÉLICA XICHTENCATL BUENAGAD
OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)


LIC MATIAS TORRES CONTRERAS
TESTIGO


LIC JULIAN NUÑEZ MONTEPO
TESTIGO

a) En caso de que los bienes objeto del arrendamiento sufran daño por cualquier razón o causa, necesidad de reparación, la ARRENDATARIA se obliga a realizar a sus expensas, dicha reparación subsistiendo todas sus obligaciones bajo este contrato. En caso de que la ARRENDATARIA sea indemnizada entregará el monto de la indemnización a la ARRENDADORA, tan pronto como obtenga de esta prueba fehaciente de que los bienes objeto del arrendamiento han sido reparados debidamente.

b) En caso de que los bienes objeto del arrendamiento sean robados, destruidos o dañados de modo tal que sea imposible su reparación, la ARRENDATARIA deberá pagar a más tardar dentro de los 30 días siguientes de que ocurre dicho suceso a la ARRENDADORA una suma equivalente a la suma del valor de la tabla para el cómputo de la tasa por pérdida vigente en la fecha de pago en que ocurran dichos acontecimientos actualizado a valor presente conforme a las tasas de interés vigentes en el capítulo de Definiciones, la más alta de las más vigentes más el margen pago parcial vigente y número de pagos parciales pendientes.

Deberá también liquidar el impuesto ITD sobre la suma, el actualizado a valor presente, deberá liquidar el impuesto al Valor Agregado gravado de las cantidades anteriores y se dará por terminado el presente contrato de pleno derecho sin necesidad de declaración alguna por parte de la ARRENDADORA, abovará a la ARRENDATARIA las indemnizaciones que resulte de la atipicidad.

XIII. PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL

En los términos de los artículos 1041 y 1042 del Código de Comercio Convencional de las Partes, para el efecto de cualquier suma o cargo de la ARRENDATARIA conforme a este contrato la ARRENDADORA podrá promover demanda en la vía ejecutiva mediante el acuerdo a las regulaciones contenidas en el propio Código de Comercio.

Convenen también las partes, en los términos del artículo 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que el estado de cuenta de la ARRENDADORA para la suma puesta en contrario en el juicio respectivo para la función del juicio resultará a cargo de la ARRENDATARIA.

La presente pone punto con la certificación del contador a que se refiere el párrafo anterior, será título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni otro requisito alguno. En los términos del artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito al ser exigibles las obligaciones consignadas en este contrato y ante el incumplimiento de la ARRENDATARIA, la ARRENDADORA podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento.

El juez estará autorizado para decretar de plano la posesión cuando le sea pedida por la ARRENDADORA en la demanda durante el juicio.

XIV. LUGAR DE USO

Conforme la ARRENDATARIA, que los bienes objeto del arrendamiento serán usados exclusivamente en el lugar de uso ya señalado, quedando prohibido su uso o traslado a cualquier otro. Serán a cargo de la ARRENDATARIA los fletes, comisiones, peajes de entrega, transporte, almacenamiento, impuestos e instalación de los bienes objeto del arrendamiento obligándose también la ARRENDATARIA a desmontar los mismos donde existieren instalaciones y ser transferidos a disposición de la ARRENDADORA a la terminación del plazo forzoso.

La ARRENDATARIA se obliga a operar los bienes objeto del arrendamiento empleando personal calificado que será seleccionado, contratado y pagado por la misma. No será de la ARRENDATARIA no cumplir con su obligación de hacerlo.

XV. IMPUESTOS

La ARRENDATARIA queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos y gastos que cause o genere a lo largo del presente contrato los bienes objeto de arrendamiento o su tenencia. Los gravámenes fiscales o cualquier variación de los mismos suscitados por la percepción de renta y la opción ejercitada serán por cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.

XVI. INTERESES MORATORIOS

En caso de que la ARRENDATARIA no cubiere puntualmente a la ARRENDADORA cualquier suma que estuviere obligada a

XV. GASTOS

Todos los gastos que sean necesarios hacer para el suministro de servicios que requieran los bienes objeto del arrendamiento serán por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA quien deberá usar los bienes de acuerdo a las características y especificaciones de los bienes objeto del arrendamiento.

XVI. PERMISOS

Serán por cuenta y responsabilidad de la ARRENDATARIA la obtención de los permisos, licencias, derechos de uso de patente o marca y demás que sean necesarios para la operación de los bienes objeto del arrendamiento. En caso de incumplimiento de la ARRENDATARIA de lo previsto en esta cláusula, la ARRENDADORA podrá obtener directamente dichos permisos, licencias y derechos. Los montos pagados por la ARRENDATARIA deberán ser reembolsados de inmediato por la ARRENDATARIA y causarán los intereses moratorios previstos en la cláusula XVII de este contrato a partir de la fecha de su erogación.

XVII. GARANTÍAS Y SERVICIOS DEL PROVEEDOR

La ARRENDADORA cede a la ARRENDATARIA por el término del presente contrato, el derecho de garantía o servicios que ésta prestar el proveedor o fabricante de los bienes objeto del arrendamiento por tanto autoriza a la ARRENDATARIA para que obtenga el servicio o beneficio de la garantía de los mismos. La ARRENDATARIA deberá solicitar dicho servicio exclusivamente al proveedor o fabricante (quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios a cualquier otra persona sin la autorización escrita de la ARRENDADORA). En caso de que dicho proveedor o fabricante no fueren totalmente aptos para cumplir con la ARRENDATARIA.

La ARRENDATARIA deberá usar únicamente relaciones legítimas hechas por el proveedor o fabricante de los bienes objeto del arrendamiento y deberá obtener el consentimiento escrito de la ARRENDADORA para adoptar o instalar cualquier accesorio que cambie la función original de los mismos.

XVIII. MULTAS

Serán a cargo de la ARRENDATARIA todas las multas o sanciones impuestas por las autoridades derivadas del uso de los bienes objeto del arrendamiento.

XIX. TRÁMITES

La ARRENDATARIA se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios para obtener permisos, licencias o registros que se requieran para el buen funcionamiento de los bienes objeto del arrendamiento.

XX. ESTADOS FINANCIEROS

La ARRENDATARIA se compromete a entregar a la ARRENDADORA durante la vigencia de este contrato copia de los estados financieros suscritos en plazo que no exceda de 10 días del cierre de cada ejercicio fiscal.

XXI. SIGNO OSTENSIBLE DE LA PROPIEDAD E INSCRIPCIÓN

La ARRENDATARIA se obliga a colocar en lugar visible los bienes objeto del arrendamiento y en forma permanente un indicador de que los mismos son propiedad de la ARRENDADORA. Este medio de identificación que adoptará la ARRENDATARIA, se obliga a reservar al derecho de mandato

pagar conforme a este contrato la cantidad no pagada causara intereses moratorios a partir de la fecha en que debió ser cubierta hasta fecha de pago de su respectivo total. Este monto se calculará adicionando el margen a la tasa que resulte más año de las que se indican en el inciso 1) del capítulo de Definiciones, el resultado de esta operación se dividirá entre 360, para cada día en que haya incurrido en mora.

XIV. INSPECCION

La ARRENDADORA tendrá en todo tiempo el derecho de inspeccionar cuantas veces lo juzgue conveniente los bienes objeto del arrendamiento a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación y conservación. La ARRENDATARIA se obliga a permitir y facilitar dichas inspecciones así como a cubrir en

antes Arrendadora Vector

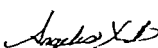
(Página 1 de 1)

anexo 'N' que forma parte integral del Contrato de Arrendamiento No. 040901

Fecha de pago	Suma 'A'	Suma 'B'
01 / 04 / 95	0.00	58,260.87
01 / 05 / 95	1,362.19	56,898.68
01 / 06 / 95	1,426.20	55,472.51
01 / 07 / 95	1,493.15	53,979.36
01 / 08 / 95	1,563.28	52,416.08
01 / 09 / 95	1,636.70	50,779.38
01 / 10 / 95	1,713.57	49,065.81
01 / 11 / 95	1,794.05	47,271.76
01 / 12 / 95	1,878.31	45,393.45
01 / 01 / 96	1,966.53	43,428.92
01 / 02 / 96	2,058.89	41,368.03
01 / 03 / 96	2,155.59	39,212.44
01 / 04 / 96	2,256.83	36,965.61
01 / 05 / 96	2,362.82	34,562.79
01 / 06 / 96	2,473.80	32,118.99
01 / 07 / 96	2,589.98	29,529.01
01 / 08 / 96	2,711.43	26,817.58
01 / 09 / 96	2,838.58	23,978.40
01 / 10 / 96	2,971.32	21,006.08
01 / 11 / 96	3,111.02	17,894.10
01 / 12 / 96	3,258.08	14,636.08
01 / 01 / 97	3,411.11	11,224.97
01 / 02 / 97	3,571.32	7,653.65
01 / 03 / 97	3,739.05	3,914.60
01 / 04 / 97	3,914.60	0.00


LIC ALBERTO GREGORIO DUARTE
ARRENDADORA
ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA S.A DE C.V


EL ULTIMO MONTAÑA S.A DE C.V
ARRENDATARIA


ANGELES LICENTENCATL BUENADAD
OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)


LIC MAYELA TORRES CONTRERAS
TESTIGO


LIC JULIAN NUÑEZ MONTERO
TESTIGO

su caso, los costos de dichas inspecciones incluyendo los honorarios de los peritos o expertos que se requieran.

XXV.- APLICACION DE LAS RECUPERACIONES

Cualquier suma que la ARRENDATARIA entregue a la ARRENDADORA con motivo de este contrato o que la ARRENDADORA recupere en caso de ejecución judicial se aplicará en el siguiente orden:

- a) Primero habrán de pagarse los gastos, impuestos, derechos honorarios o cualquier otro concepto incurrido con motivo de la celebración del presente contrato.
- b) Seguidamente se cubrirán los intereses moratorios.
- c) Después se cubrirán los pagos parciales vencidos y
- d) en su caso se aplicarán posteriormente a cubrir los pagos parciales por vencer y
- e) Por último se destinarán a cubrir el precio de la opción de compra.

XXVI.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS

Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efecto de interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

XXVII.- JURISDICCION

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las instancias competentes con residencia en las ciudades especificadas en el inciso (1) del capítulo de definiciones o los correspondientes a los del domicilio de la

ARRENDATARIA a elección de la ARRENDADORA renunciando expresamente a cualquier fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

XXVIII.- INSCRIPCION DE ESTE CONTRATO

Conforme las partes que el presente contrato podrá ser inscrito en cualquier tiempo en el Registro Público de Comercio correspondiente o en cualesquier otros registros que las leyes determinen, la ARRENDATARIA obliga por este instrumento mandado en favor de la ARRENDADORA a fin de que ésta en nombre y representación de la ARRENDATARIA suscriba la o las solicitudes de inscripción respectivas. Este contrato es firmado por sujeción. Los términos de fe y juración corren a cargo de la ARRENDADORA quien en caso de que hayan sido cubiertos por la ARRENDADORA deberá reembolsárselos de inmediato.

XXIX.- OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S)

Los (s) persona(s) indicada(s) en el inciso (1) del capítulo de definiciones del presente contrato manifiesta(n) que interviene(n) en la celebración del presente contrato con el carácter de Obligado(s) Subsidiario(s) de la ARRENDATARIA y se obligan con esta última al fin y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento. Lo anterior en los términos de los artículos 1967, 1948 y 1996 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en todas y cada una de las Legislaciones Civiles Estadales.



antes Arrendadura Vacia

No. 01920

Vence 01 de Abril de 1997

Buena por \$5,000.00

Por este pagare nos obligamos a pagar incondicionalmente a la orden de Arrendadora Comercial America, S. A. de C. V. la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO NUEVOS PESOS 00/100 \$/100) en su domicilio ubicado en las conchas #01 Pte. Col. del Valle, San Pedro Garza Garcia, N.L. mediante 24 pagos parciales mensuales por un valor de \$5,405.83 (CUATRO MIL NOVECIENTA Y OCHO NUEVOS PESOS 51/10000) cada uno, venciendo el primer pago el día 01 de Mayo de 1995.

Los pagos parciales vanaran conforme aumento o disminuya la tasa pactada en el Contrato de Arrendamiento Financiero No. 409811 celebrado en 01 de Abril de 1995.

Expresamente convenimos en que la falta de pago de cualquiera de las cantidades antes mencionadas dara por vencido anticipadamente el todo incluido total pendiente del pago y acumulara intereses moratorios conforme a la clausula del Contrato de Arrendamiento Financiero No. 409811 hasta su liquidacion total.

El valor de este pagare ha sido recibido a nuestra entera satisfaccion en efectivo.

Este documento no es dominio es mercantil y esta regido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito quedando dispensado del protesto para los efectos legales a que haya lugar.

Este pagare se suscribe en San Pedro Garza Garcia, N.L. al 01 día del mes de Abril de 1995.

SUSCRIPCIÓN

EL ULTIMO PASO S.A. DE C.V.

NOMBRE

OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)

ANGELES RICOHNTENCATI BUENABAD

NOMBRE



DISTRIBUIDOR AUTORIZADO CHRYSLER DE MEXICO

AUTOMOVILES Y CAMIONES

CARTA FACTURA

VALIDA UNICAMENTE POR 60 DIAS

A QUIEN CORRESPONDA

POR MEDIO DE LA PRESENTE HACEMOS CONSTAR QUE HEMOS VENDIDO A

EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
DEL PINO No. 02
COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
C.P. 54830
EDO. DE MEXICO

PRECIO TOTAL DE LA UNIDAD \$5 67,000.00

FECHA: 01 DE ABRIL DE 1995

EL LA CAMIONETA

MARCA DODGE

TIPO: RAM - 1500 CUSTOM PICK-UP

MODELO 1995

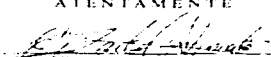
MOTOR HECHO EN MEXICO

SERIE TM - 36809

QUEDANDO LA FACTURA CORRESPONDIENTE EN NUESTRO PODER HASTA LA TOTAL LIQUIDACION DE LA OPERACION

NOTA: NO SERA VALIDA LA PRESENTE SI MUESTRA TACHADURAS, ALTERACIONES O ENMENDADURAS

ATENTAMENTE


E.L.C. ENRIQUE ZARTE ALVARADO
GERENTE DE VENTAS

Núm. Inv. CM-1000

CALZADA VALLEJO No. 1059

COL. INDUSTRIAL VALLEJO
ANEXO No. 1

C.P. 07720 MEXICO D.F.

TEL. 567-8926



Folio DD-000545
Fecha 01/04/95
Cliente 040552
Contrato 040981

RECIBO DE PAGO INICIAL

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO No. 2, COL. HIBUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
EDO. DE MEXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO	VALOR
I.V.A. ANTICIPADO	N\$ 8,739.13
COMISION SOBRE ADMÓN. Y REG.	1,456.52
I.V.A. SOBRE COMISION	218.48
RENTA EN DEPÓSITO	4,096.51
I.V.A. SOBRE RENTA EN DEPÓSITO	27.59

SUB-TOTAL N\$ 5,555.03
I.V.A. 8,985.20
TOTAL 14,540.23

Oficina en.
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgentes 07300
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cajero

CLIENTE



RECIBO DE RENTA

Folio AA-259271
Fecha 01/05/95
Cuenta 040552
Contrato 040981

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO No. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
EDO. DE MÉXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO

VALOR

RENTA 1 DE 24 N\$ 4,098.51
I.V.A. DIFERIDO 410.45

SUB-TOTAL
I.V.A.
TOTAL

N\$ 4,098.51
410.45
4,508.96

Oficina en:
Av. Revolución 1260
Col. Guadalupe Insurgentes 07330
México, D.F.

PAGADO


Sello y Firma del cajero

CLIENTE



Pole AA-263216
Fecha 01/06/95
Cliente 040552
Contrato 040981

RECIBO DE RENTA

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO NO. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
EPO. DE MEXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO	VALOR
RENTA 2 DE 24	N\$ 4,098.51
I.V.A. DIFERIDO	400.85

SUB-TOTAL	N\$ 4,098.51
I.V.A.	400.85
TOTAL	4,499.36

Oficina en:
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgentes 07330
México, D.F.

PAGADO
Bello y Firma del cajero

CLIENTE

**RECIBO DE RENTA**

Folio AA-266779
Fecha 01/07/95
Clave 040552
Contrato 040981

Ciudad EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO No. 2, Col. HIGUERA
ARIZAPAN DE ZARAGOZA

R.F.C. UPAG80619ETA

CONCEPTO**VALOR**

RENTA 3 DE 24
I.V.A. DIFERIDO

N\$ 4,098.51
390.80

SUB-TOTAL
I.V.A.
TOTAL

N\$ 4,098.51
390.80
4,489.31

Oficina en:
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgente 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cliente

CLIENTE



Folio AA-269980
Fecha 01/08/95
Cliente 040552
Contrato 040981

RECIBO DE RENTA

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO NO. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
EBO. DE MÉXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO

VALOR

RENTA 4 DE 24
I.V.A. DIFERIDO

N\$ 4,098.51
380.28

SUB-TOTAL
I.V.A.
TOTAL

N\$ 4,098.51
380.28
4,478.79

Cópias en
Ar. Reprocción 1280
Col. Chantrelles Insurgentes 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del copero

CLIENTE

**RECIBO DE RENTA**

Folio AA-273046
Fecha 01/09/95
Cliente 040552
Contrato 040981

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Direccion DEL PINO No. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
ESTADO DE MEXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO**VALOR**

RENTA 5 DE 24	NS 4,098.51
I.V.A. DIFERIDO	369.27

SUB-TOTAL

NS 4,098.51

I.V.A.

369.27

TOTAL

4,467.78

Cédula en.
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgentes 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cajero

CLIENTE

**RECIBO DE RENTA**

Polio AA-273824
Fecha 01/10/95
Cuenta 040552
Contrato 040981

Cliente EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO NO. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
EST. DE MEXICO.

R.F.C. UPA680619ETA

CONCEPTO**VALOR**

RENTA O DE 24	N\$ 4,098.51
I.V.A. DIFERIDO	357.74

SUB-TOTAL

N\$ 4,098.51

I.V.A.

357.74

TOTAL

4,456.25

Oficina en:
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgencias 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cajero

CLIENTE



Polio AA-274034
Fecha 01/11/95
Cuenta 040552
Contrato 040981

RECIBO DE RENTA

Cuenta EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Cuenta DEL PINO No. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
Edo. DE MEXICO.

R.F.C. UPAG8019ETA

CONCEPTO	VALOR
RENTA 7 DE 24	N\$ 4,098.51
I.V.A. DIFERIDO	345.67

SUB-TOTAL	N\$ 4,098.51
I.V.A.	345.67
TOTAL	4,444.18

Ciudad en,
Av. Revolución 1280
Col. Guadalupe Insurgente 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cajero

CLIENTE



RECIBO DE RENTA

Folio AA-288765
Fecha 01/12/95
Cilento 040552
Concepto 040981

Cilento EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V.
Domicilio DEL PINO NO. 2, COL. HIGUERA
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
E.O. DE MEXICO.

R.F.C. UPAG80619ETA

CONCEPTO

VALOR

RENTA 8 DE 24
I.V.A. DIFERIDO

N\$ 4,098.51
333.03

SUB-TOTAL
I.V.A.
TOTAL

N\$ 4,098.51
333.03
4,431.54

Oficina en:
Av. Repoblación 1280
Col. Guadalupe Inauguritas 07330
México, D.F.

PAGADO

Sello y Firma del cedente

CLIENTE

AUTOMOVILES/CAMIONES	Remo 70 SubRemo 04
Póliza No. KNO12483	Fecha de Emisión 01-ABRIL-1995
Duración 360	Desde 01/ABRIL/95 Vigencia a las 12 hrs. 01/ABRIL/96

Datos Generales del Asegurado	MARCA MODELO MARCA
EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V. CALLE DEL PINO No. 2, COL. HIQUERA ATEZAPAN DE ZARAGOZA, EDO. DE MEXICO.	R.F.C. UPAG8019ETA C.P. 54830 TEL. 716-16-07

Datos Adicionales	Prima
Moneda NACIONAL	Prima Neta 5,145.84
Forma de Pago JORGE SOLIS MONDRAGON	Tasa de Financiamiento 100.00
Nombre del Agente C-42545	Gastos por Expedición 100.00
Agente No. 002144	I.V.A. 940.82 10%
Centro de Utilidad Solicitante No. KNO10000	Prima Total 56,416.97
Orden Trabajo No.	
Contacto No.	

SEGUROS COMERCIAL AMERICA S.A. DE C.V.
Cada vez que sucesivo se llamara la Compania, asegurada de conformidad con las cláusulas de esta póliza y durante la vigencia establecida, el vehículo descrito a continuación contra los riesgos que más adelante aparecen con límite máximo de responsabilidad:

DATOS DEL VEHICULO			
Vehículo CHRYSLER/D-100 PICK-UP RAM STD R OIL	Capacidad 3 PAS.		
Modelo 1995 R.F.V.	Uso NORMAL		
Sobole Remolque NO	Servicio PARTICULAR		
Motor HECIO EN MEXICO	Placas		
Clase/Carga Poco Peligrosa	Ind/Tarifas 102105/T96051		

COBERTURAS ANPADADAS	LIMITE MAXIMO RESPONSABILIDAD	DEDUCIBLE	PRIMA
DAÑOS MATERIALES	VALOR COMERCIAL (A)	2,875.00 (B)	2,504.98
ROBO TOTAL	VALOR COMERCIAL (A)	5,750.00 (B)	1,165.00
RESPONSABILIDAD CIVIL Y SERVICIOS DE ASISTENCIA	\$300,000.00		1,063.90
DEFENSA LEGAL VEHICULAR	\$300,000.00		223.20
GASTOS MEDICOS A OCUPANTES	\$60,000.00		188.65
		PRIMA NETA	\$5,145.84

- (A) EN PERDIDAS TOTALES SE INDEMNIZARA EL VALOR COMERCIAL DEL VEHICULO EN EL MOMENTO DEL SINIESTRO.
(B) MONTE APLICABLE EN PERDIDAS PARCIALES, YA QUE EN PERDIDAS TOTALES SE APLICARA EL 5% EN DAÑOS MATERIALES Y EL 10% EN ROBO TOTAL SOBRE EL VALOR DETERMINADO EN (A).
(S.E.A.) SEGURO ESPECIFICACION ADJUNTA.

Accidentes o Robo de Automóvil: 629-29-82, 629-29-29, 629-29-00, 91-800-00-920
Defensa Legal: 518-33-28, 518-33-17, 91-800-30-110
Servicio de Asistencia: 230-93-41, 91-800-80-341

MEXICO D.F. A 01 DE ABRIL DE 1995

[Signature]
Aprobado

AUTOMOVILES/CAMIONES I. D. KNO12483KNO1248301021 Ramo 70 SubRamo 04
 Póliza No. KNO12483 Endoso No. KNO12483 Fecha de Emisión 01-ABRIL-1995 Desde Vigencia Hasta
 Duración 360 01/ABRIL/95 a las 12 hrs. 01/ABRIL/95

Datos Generales del Asegurado

EL ULTIMO PASAJE, S.A. DE C.V.
 CALLE DEL PINO No. 2, COL. HIGUERA
 ATIZAPAN DE ZARAGOZA, EDO. DE MEX. C P 54930 TEL: 718-16-67
 R.F.C. UPA680619ETA

Datos del Recibo

Serie 0102	DESDE EL 01 DE ABRIL DE 1995 HASTA EL 01 DE ABRIL DE 1995.	Vigencia	
Moneda	NACIONAL	Prima Neta	2,172.00
Forma de Pago	SEMESTRAL	Tasa de Financiamiento	18.00
Nombre del Agente	JORGE SOLIS MONDRAGON	Gastos por Expedición	100.00
Agente No.	042545	I.V.A.	427.97 15%
Centro de Utilidad	062144	Prima Total	\$1,241.00
Solic. Agente No.	KNO19900		
Orden Trabajo No.			
Contrato No.			

(Tres Mil Doscientos Ochenta y Un Nuevo Pesos 00/100 M.N.)

ESTIMADO ASEGURADO :

- 1) Efectúo su pago con cheque cruzado a favor de SEGUROS COMERCIAL AMERICA S.A. DE C.V.
- 2) Para que este recibo haga prueba de su pago, debe estar firmado por el Agente.



INFORMACION SOBRE EL PAGO :

Efectivo : _____ Cheque No: _____ Tarjeta de Crédito: _____
 Banco : _____ Cuentahabiente: _____
 Fecha de Pago: 01-04-95 Num. Agente: 4545 Nombre Agente: Jorge Solis

FIRMA AGENTE

" EL PAGO CON CHEQUE O CON TARJETA DE CREDITO SE RECIBE SALVO BUEN COBRO "

ESTE RECIBO DE PRIMAS SE EMITE EN VIRTUD DE LA POLIZA DE SEGURO DE AUTOMOVILES/CAMIONES NÚMERO KNO1248301021 EMITIDA POR SEGUROS COMERCIAL AMERICA S.A. DE C.V. EN LA CIUDAD DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, EDO. DE MEX. EL DIA 01 DE ABRIL DE 1995.

R.F.C. SCA 931116-NCB REGISTRO IVA-1043667

Apoderado

Especificación de Beneficiario

AUTOMOVILES/CAMIONES	Renov. 70	SubRamo 04
Póliza No. KNO12483	Fecha de Emisión 01-ABRIL-1995	
Duración 360	Desde 01/ABRIL/1995	Hasta las 12 hrs. 01/ABRIL/1996

Datos Generales del Asegurado

EL ULTIMO PASO, S.A. DE C.V. CALLE DEL PINO No. 2, COL. HIBUERA ATIZAPAN DE ZARAGOZA, EDO. DE MEXICO.	R.F.C. UPAG80519ETA C P 54830 TEL 718-16-67
---	---

En caso de Siniestro Parcial o Total que amerite indemnización, del vehículo asegurado bajo la Póliza y/o Inciso arriba citada(s). El beneficiario preferente es irrevocable hasta por el interés que le corresponda según:

ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA

Así mismo, la Póliza arriba mencionada no podrá ser cancelada por ningún motivo a menos que sea por convenir a los intereses de la compañía y/o por falta de pago.

Anotado en los libros de esta Compañía.

El Asegurado firma de conformidad la copia del presente endoso.



Apoderado

SOLICITUD DE SERVICIOS

NOMBRE _____	GRUPO _____
FUNCIÓNARIO DE CONTACTO _____	PUERTO _____

A C C I O N I S T A S	1 _____	3 _____
	2 _____	4 _____
	3 _____	5 _____
	4 _____	6 _____
	5 _____	7 _____
SI EL PRINCIPAL ACCIONISTA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL DETALLAM SU ESTRUCTURA ACCIONARIA _____		CAPITAL SOCIAL ACTUAL _____

E J E C U T I V O S	NOMBRE	TITULO	EDAD	EXPERIENCIA LABORAL EN		
				BANCO	EMPRESA	EMPRESA
	1 _____	_____	_____	_____	_____	_____
	2 _____	_____	_____	_____	_____	_____
	3 _____	_____	_____	_____	_____	_____
4 _____	_____	_____	_____	_____	_____	

F I L I A L E S	EMPRESA	ACTIVIDAD	N. COMPRAS	N. VENTAS	PLAZOS
	1 _____	_____	_____	_____	_____
	2 _____	_____	_____	_____	_____

P R O D U C T O S	PRINCIPALES PRODUCTOS	MARCAS	TIPO DE	APLICACIONES (I)	NEGOCIO
	1 _____	_____	_____	_____	_____
	2 _____	_____	_____	_____	_____
	3 _____	_____	_____	_____	_____
	4 _____	_____	_____	_____	_____

C O M P E T E N C I A	PRINCIPALES COMPETIDORES		USO FINAL DEL PRODUCTO
	1 _____		PARTICIPACION _____
	2 _____		_____
	3 _____		_____
	4 _____		_____
PARTICIPACION EN EL MERCADO DE LA SOLICITANTE _____			

P R O D U C I D O	CAPACIDAD DE PRODUCCION UTILIZADA _____					
	CAUSAS DE LA DIFERENCIA AL 100% _____					
	PLANES DE EXPANSION	SI	NO	INICIO	TERMINACION	INVERSION REQUERIDA
	PLANES DE MODERNIZACION					
EN QUE CONSISTE _____						
¿CUAL ES SU CAPACIDAD UTILIZADA ACTUALMENTE? _____						

R E F E R E N C I A S	1. EMPRESA O INSTITUCION _____	FUNCIONARIO DE CONTACTO _____			TELÉFONO _____	
	DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, CIUDAD, ESTADO Y C. P. _____					
	2. EMPRESA O INSTITUCION _____	FUNCIONARIO DE CONTACTO _____			TELÉFONO _____	
	DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, CIUDAD, ESTADO Y C. P. _____					
	3. EMPRESA O INSTITUCION _____	FUNCIONARIO DE CONTACTO _____			TELÉFONO _____	
	DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, CIUDAD, ESTADO Y C. P. _____					
	4. EMPRESA O INSTITUCION _____	FUNCIONARIO DE CONTACTO _____			TELÉFONO _____	
	DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, CIUDAD, ESTADO Y C. P. _____					
	5. EMPRESA O INSTITUCION _____	FUNCIONARIO DE CONTACTO _____			TELÉFONO _____	
	DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, CIUDAD, ESTADO Y C. P. _____					
	DETALLE DE PASIVOS BANCARIOS AL _____					
	INSTITUCION _____	MONTO _____	VENCIMIENTO _____	DESTINO _____	GARANTIAS _____	
1:						
2:						

C R E D I T O	MONTOS _____	EQUIPO A ADQUIRIR _____	PLAZO DESEADO (MESES): _____
	1: _____		
	2: _____		
	BENEFICIOS DE LA INVERSION _____		

DOCUMENTACION QUE DEBERA ANEXARSE

1. Informacion legal de la Empresa (y de quien la respalda):

- Copia del acta constitutiva, en donde se menciona el numero de Registro Publico de Comercio
- Escritura de la ultima modificacion de estatutos
- Escritura de poderes (dominio, administracion, suscripcion de titulos de credito)

2. Informacion financiera de la empresa (y de quien la respalda):

- Estados financieros del ultimo ejercicio completo, auditados de preferencia y en caso de no ser auditados, con una copia de la declaracion anual del I.S.R. y sus anexos respectivos. Debidamente firmados
- Estados financieros parciales del ejercicio en curso (cuya antiguedad no supere los cuatro meses), Debidamente firmados y con detalle analitico de las principales cuentas



LOS DATOS CON LOS QUE DEBE LLENAR ESTA HOJA SON DE SUMA IMPORTANCIA PARA NOSOTROS YA QUE LA INFORMACION QUE SEA IMPRESA EN ELLA SERA LA BASE PARA TODAS LAS OPERACIONES Y MOVIMIENTOS QUE DEL CONTRATO RESULTEN PARA LA CONFIGURACION Y ENVIO

FUNCIONARIO QUE CONTACTA CON LA EMPRESA		RFC	
DENOMINACION SOCIAL			
CALLE		EST	INT
CALLEJA		LOCALIDAD	
MUNICIPIO QUE CORRESPONDE		ENTIDAD FEDERATIVA	
DIRECCION DEL REPRESENTANTE		TELEFONOS	
DEBIDO A LA CRECIENTE CARTERA DE CLIENTES NOS ES PRATICAMENTE IMPOSIBLE HACER NUESTRA COBRANZA DIRECTA POR LO QUE LOS PAGOS DE RENTAS MENSUALES DEBEMOS HACERLOS VIA BANCA ELECTRONICA CAJAJONTO DIRECTAMENTE A SU CUENTA DE CHEQUES CON BANCOMER SA			
CITA DE CHEQUES CON BANCOMER SA		CENTRO REGIONAL, PLAZA Y SUCCURSAL	
FUNCIONARIO BANCOMER A CONTACTAR			
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA QUE FIRMA EL CONTRATO			
NOMBRE COMPLETO		LUGAR DE NACIMIENTO	
NOMBRE PATERNO		EDUCACION	
FECHA DE NACIMIENTO		EMPRESA DONDE TRABAJA	
NOMBRE DEL ACTIVADOR			
DOMICILIO COMPLETO			

LOS ACTIVOS ARRENDADOS DEBEN SER ASEGUADOS CON EL CUMPLIMIENTO DE LA ARRENDADORA Y PAGADOS POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

CUALQUIER ACLARACION A ESTA SOLICITUD FAVOR DE ANEXARLA POR ESCRITO

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

CONCLUSIONES

Existen muchas fuentes de financiamiento, pero dependiendo del tipo de empresa y del bien de que se trate acudiremos a ellas. Para decidir cual es la mejor fuente de financiamiento debemos considerar y analizar varios aspectos tanto cuantitativos como cualitativos, ya que determinada fuente de financiamiento puede ser la mejor para una empresa, no resultando así para otra, por ello para cada proyecto de inversión se deberá analizar su fuente de financiamiento, pues dependiendo de las condiciones de contratación, tasas y plazos, la atractividad de cada fuente de financiamiento puede cambiar.

Actualmente, el Arrendamiento Financiero constituye una importante fuente de financiamiento externa a la que pueden acudir las empresas para adquirir bienes de capital sin afectar de manera considerable su liquidez, obteniendo atractivos beneficios

En México, el financiamiento a través del Arrendamiento Financiero es un actividad de intermediación relativamente joven, pero con un fuerte dinamismo, llevada a cabo por Instituciones denominadas "Arrendadoras Financieras", las cuales forman parte del Sistema Financiero Mexicano como Organizaciones Auxiliares del Crédito

El Arrendamiento Financiero se encuentra completamente tipificado en nuestro entorno jurídico y fiscal, definiéndose como

Un contrato irrevocable por medio del cual una persona moral (Arrendador) otorga a otra persona moral o física (Arrendatario) el uso o goce de un bien tangible a un plazo forzoso obligándose esta última a pagar como contraprestación una renta determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y el margen de utilidad que deba obtener la arrendadora y a adoptar al vencimiento de dicho contrato alguna de las opciones terminales que establece la LGOAAC en su Artículo 27, las cuales son

- 1) Adquirir el bien objeto del contrato,
- 2) Prorrogar el plazo del contrato, y
- 3) Participar en el producto de la venta a un tercero

Es de suma importancia saber distinguir las características particulares de un Arrendamiento Financiero, ya que suele ser confundido muy a menudo con el Arrendamiento Puro, ya que ambos en estructura son similares siendo la diferencia más importante la opción de compra al finalizar el contrato, en el Arrendamiento Financiero, será a precio reducido, mientras que en el Arrendamiento Puro, se podrá ejercer a valor de mercado, cumpliendo con una serie de requisitos que garantizan al arrendatario la adquisición del bien

La importancia de distinguir al Arrendamiento Financiero del Arrendamiento Puro radica en poder reflejarlo correctamente en los Estados Financieros, documentos que reflejan la situación de las empresas y que son tomados en cuenta por diversas personas tanto internas como externas en la toma de sus decisiones

Dentro de las ventajas para utilizar al Arrendamiento Financiero como herramienta de financiamiento destacan las siguientes

- 1) Mantiene la liquidez de la empresa sin comprometer su capital.
- 2) No se satura ni disminuye las líneas normales de crédito.
- 3) Se obtiene el financiamiento del 100% del valor del bien, y
- 4) Generalmente los bienes son autofinanciables.

El Arrendamiento es clasificado en varias modalidades, es decir, desde el punto de vista que vemos al Arrendamiento éste tendrá su clasificación.

Es así como desde el punto de vista contable el Arrendamiento puede ser: Operativo o Capitalizable. Fiscalmente puede ser: Financiero o Puro y Financieramente puede ser: Neto, Global, Total y Ficticio.

Contablemente el Boletín D-5 "Arrendamientos" constituye la normatividad vigente que define y clasifica por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento, siendo Capitalizables si transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado y Operativos si dichos riesgos y beneficios permanecen sustancialmente con el arrendador. Dentro de las operaciones de arrendamiento capitalizable destacan las de Arrendamiento Financiero.

El bien objeto del contrato del Arrendamiento Financiero debe ser registrado por el Arrendatario como un activo y una obligación correlativa; en tanto el costo financiero se debe aplicar a resultados durante el periodo del arrendamiento.

Por lo que respecta al Arrendador, este debe reconocer su inversión bruta (suma de los pagos mínimos más el valor residual no garantizado) como una cuenta por cobrar y el costo que le implica financiar los bienes objeto del contrato lo debe reconocer como un ingreso financiero por devengar.

Cabe destacar que el arrendatario deberá depreciar el activo arrendado de la misma forma que sus otros activos en propiedad en virtud de que fiscalmente él es el dueño de dichos bienes. En sentido contrario el arrendador no deprecia, aunque jurídicamente sea el dueño del bien arrendado.

La legislación fiscal que rige en la actualidad establece claramente las bases de tributación y control de las operaciones de Arrendamiento Financiero, tanto para la empresa arrendadora como para la arrendataria, estas reglas van desde el establecimiento de una definición de los Contratos de Arrendamiento Financiero, hasta la determinación de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas, el pago del IVA y su inclusión como activo

Respecto de los beneficios fiscales que se pueden lograr con la operación de Arrendamiento Financiero, sobresale el diferimiento de impuestos como consecuencia del régimen fiscal aplicable, que permite llevar a los resultados del ejercicio la depreciación del bien arrendado y el diferimiento de intereses a cargo conforme se devenguen, ya que esto repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales en la selección de la fuente de financiamiento más adecuada, es la que se refiere al diferimiento de impuestos que dicha fuente genere. El diferimiento de impuestos significa realizar un pago de impuestos del presente al futuro, es decir, como consecuencia de los cargos adicionales a resultados por los intereses generados por la fuente de financiamiento, por la depreciación del equipo o por cualquier gasto adicional

Aparentemente esto no tiene mayor significación, pero si se considera el valor del dinero a través del tiempo, el diferimiento de impuestos puede ser una importante fuente de disminución del costo de financiamiento y una nueva fuente de recursos monetarios.

GLOSARIO

ACCION DE COMPRA A PRECIO REDUCIDO. Acuerdo que permite al arrendatario, a su eleccion, comprar la propiedad rentada por un precio significativamente bajo en relacion al valor de mercado en el momento que la opcion pueda ser elegida. Esta situacion permite suponer que dicha opcion sera ejercida.

AMORTIZAR. Accion de extinguir o absorber gradualmente un valor.

ARRENDAMIENTO. Convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta.

ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE. Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.

ARRENDAMIENTO OPERATIVO. Aquel arrendamiento en donde los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador.

COSTOS DE OPERACION. Costos tales como: seguros, mantenimiento, predial, ya sea que los pague el arrendatario o el arrendador

COSTOS DIRECTOS INICIALES. Costos incurridos por el arrendador, directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento (comisiones, honorarios legales, etc)

DEPRECIACION. Disminución de valor o precio que sufre un bien tangible por causa del uso o transcurso del tiempo

DEVENGAR. Acción de adquirir un derecho, y correlativamente una obligación, por el cumplimiento de la condición pactada

FECHA DE INICIO DEL ARRENDAMIENTO. La fecha del contrato o la fecha en que se haya firmado el compromiso preliminar, si ésta es anterior Si alguna de las condiciones principales del arrendamiento aún está pendiente de negociar, dicho compromiso preliminar no califica para efectos de esta definición

FONDEO O FONDEAR. Consecución de recursos de fuentes externas de financiamiento, las cuales tienen, al igual que el capital interno, un costo intrínseco

INGRESOS FINANCIEROS POR DEVENGAR. El diferencial entre la inversión bruta y su valor presente

INVERSION BRUTA PARA EL ARRENDADOR. A la fecha de inicio del arrendamiento, el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado

INVERSION NETA PARA EL ARRENDADOR. A la fecha de inicio del arrendamiento, la inversión bruta para el arrendador menos los ingresos financieros por devengar.

PAGOS MINIMOS PARA EL ARRENDATARIO. Los pagos que está obligado a hacer o que puede ser requerido a hacer en relación a la propiedad rentada

PAGOS MINIMOS PARA EL ARRENDADOR. Los pagos descritos en el párrafo anterior más la garantía de un tercero no relacionado con el arrendador, del valor residual o de pagos de rentas más allá del término del contrato de arrendamiento

PERIODO DEL ARRENDAMIENTO. El periodo fijo no cancelable del contrato de arrendamiento más cualquier otro periodo contractual por el cual, a la fecha de inicio del arrendamiento, exista una seguridad razonable de que será ejercido por el arrendatario

PIGNORAR. Empeñar. Dar una cosa en prenda

RENTAS VARIABLES. Los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos, posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar, por ejemplo cambios en INPC, al CPP, en ingresos del arrendatario, etc

TASA DE INTERES IMPLÍCITA. La tasa de descuento que aplicada a los pagos mínimos más el valor residual no garantizado, hace que su valor presente agregado se iguale con el valor de mercado del activo rentado a la fecha de inicio del arrendamiento

TASA DE INTERES INCREMENTAL. Para el arrendatario, es la tasa de costo del pasivo adicional que hubiera incurrido al inicio del arrendamiento, para comprar en un plazo similar al término del arrendamiento y con la misma garantía, el activo arrendado

VALOR DE MERCADO. El precio por el cual una propiedad puede ser vendida, en una transacción libre de influencias ajenas a las partes

VALOR RESIDUAL. El costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimado al final del contrato

VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO. El valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador

VIDA UTIL REMANENTE. El tiempo remanente estimado que la propiedad rentada seguirá en uso económicamente, con el mantenimiento normal y sin limitación del periodo del arrendamiento

A B R E V I A T U R A S

AF	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
BM	BANCO DE MEXICO
CC	CODIGO DE COMERCIO
CCDF	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
CFF	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
CNB	COMISION NACIONAL BANCARIA
CNV	COMISION NACIONAL DE VALORES
DOF	DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
IMCP	INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS. A C
INPC	INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
LGOAAC	LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO
LIA	LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO
LISR	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
LIVA	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
MOI	MONTO ORIGINAL DE INVERSION
RCFF	REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
RLIA	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO
RLISR	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENDA
RLIVA	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
SHCP	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

BIBLIOGRAFIA

- *Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.* 14a edición México, Delma, 1995
- *Compilación Universitaria Dofiscal 1996.* 6ta edición México, Dofiscal Editores, 1996.
- *Código de Comercio.* 59a edición México, Porrúa, 1995
- *Legislación Bancaria.* 45a edición México, Porrúa, 1996
- Haime Levy, Luis *El Arrendamiento financiero: Sus repercusiones fiscales y financieras.* 11a edición México, ISEF, 1995
- Siu Villanueva, Carlos *Arrendamiento Financiero: Estudio contable, fiscal y financiero.* 3ra edición México, IMCP, A.C., 1993
- León Gamez, Felipe *Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero.* 1ra edición México, IMCP, A.C., 1994
- Moreno Fernández, Joaquín A. *Las Finanzas en la Empresa: Información, análisis y recursos de planeación.* 3ta edición México, McGraw-Hill, 1992
- *Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.* 10a edición México, IMCP, A.C., 1995
- León Tovar, S. *El Arrendamiento Financiero en el Derecho Mexicano.* 2a edición México, Interamericana, 1992
- Acosta Altamirano, Jaime A. *Análisis e Interpretación de la Información Financiera.* Tomo II 2a edición, México, CECSA, 1992.
- Davalos Mejía, Carlos Felipe *Derecho Bancario y Contratos de Crédito: Título y Contratos de Créditos, Quiebras.* Tomo II Colección Textos Jurídicos Universitarios 2da edición México, Harla, 1995

- Rojina Villegas, Rafael *Compendio de Derecho Civil*. Tomo IV Contratos 10a edición. México, Porrúa, 1977
- Pina Vara, Rafael de *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*. 23a Edición. México, Porrúa, 1992
- Díaz Bravo, Arturo *Contratos Mercantiles*. Colección Textos Jurídicos Universitarios 4ta edición México, Harla, 1995
- Solares Flores, Alicia *Impuestos Federales. Tratamiento Contable, Fiscal y Financiero del Arrendamiento Financiero*. Trabajo de Seminario. FES-C, 1995
- Herrera Rendon, Maria Dulce del Carmen y Rodriguez Cotaza- Joaquin Valdemar *El Arrendamiento Financiero una Modalidad de Financiamiento* Tesis. FES-C 1995
- Herrera Avendaño, Carlos *"¿Qué es el Arrendamiento y Cuáles sus modalidades?"*. Administrate Hoy- La Practica en la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Año II, No 24, edición Latinoamericana (Abril, 1996), pp. 68-73
- Alcalá Gutierrez, Josefina *"La Contabilización del Arrendamiento Financiero"*. Administrate Hoy- La Practica en la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Año II, No 24, edición Latinoamericana (Abril, 1996), pp. 59-60
- Sánchez Soto, Gustavo *"Arrendamiento Financiero: una opción de financiamiento empresarial"*. Administrate Hoy- La Practica en la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Año II, No. 24, edición Latinoamericana (Abril, 1996), pp. 97-100
- Pomar Fernández, Silvia *"Financiamientos para las micro, pequeños y medianas empresas"*. Administrate Hoy- La Practica en la Micro, Pequeña y Mediana Empresa- Año III, No. 27, edición Latinoamericana (Julio, 1996) pp. 56-68
- García Zuñiga, Rodolfo *"Financiamiento a través del Sistema Bancario"*. Ventas Año XXXVII, No. 1466. IMCP, A.C., (Octubre, 1993) pp 19-26
- Latapi Ramírez, Mariano *"Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro"*. Horizonte Fiscal- No. 48- edición Cronográfica, S.A. de C.V. (Agosto, 1996) pp 13-16
- *El Financiero*. Rogelio Cardenas, Director General Diario- México, D.F. 1995