



301809
UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

Escuela de Derecho

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**EL ESTUDIO DE LA LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y
ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO EN CUANTO AL
ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA OPCION
EN EL SISTEMA MEXICANO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

Licenciado en derecho

P R E S E N T A :

OSCAR ADAME LUNA

PRIMERA REVISION LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ
SEGUNDA REVISION LIC. EDUARDO BOYOLI MARTIN DEL CAMPO

MEXICO, D. F.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

A DIOS:

Gracias te doy por haberme permitido
llegar hacer mi sueño realidad.
Bendíceme y acompáñame como hasta
ahora lo hez hecho.

A MI PADRE: RAUL ADAME GUEVARA

Quien me motivo para seguir adelante,
fue su ilusión verme hecho un
profesionista, que aunque no pueda
compartir esta felicidad contigo,
estoy seguro que donde te encuentres
me bendices.

A MIS QUÉRIDAS MADRES: GUILLE Y ENE

Por el apoyo que me han brindado en
todo momento y gracias por tanto
amor que me dan, sin pedirne nada
a cambio, sus desvelos y sus
angustias han terminado gracias
por todo.

A MI HERMANO: RAUL Y FAMILIA

Por ser mi único hermano quien se
preocupa y me dedica todo el
tiempo en apoyarme le dedico toda
esta ilusión.

A TODOS MIS MAESTROS

Que quienes con su apoyo y cariño me
compartieron sus conocimientos.

A MIS ASESORES

LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ Y
LIC. EDUARDO BOYOLI MARTIN DEL CAMPO

No tengo palabras para agradecerles,
toda la atención y la paciencia que
me tuvieron.

A MIS AMIGOS

LICS. Eduardo Boyoli, Omar Albino,
Hugo Piña Luna, Grey Marquez,
Carlos Saavedra, Lourdes, Ana
Luisa López, Ramón Carreto, Juan Perea,
Jorge Amaya, Daniel Hernández, Mary
Chuy Sánchez, José Luis Salcedo, Dolores
García, Gabriel Hernández y Ing. Rafael
Castellanos.

A MIS FAMILIAS

Muñiz Segovia, Saavedra Luna,
Aларcon Luna, Luna Romero,
Castorena Noriega, Organista
Aларcon, Cabañas Mendoza,
Ovando Franco, por su apoyo
en todo momento.

A MI COMADRE CARMELITA Y FAMILIA

Que con su ayuda y su inmenso
apoyo me ayudo a realizar una
de mis grandes metas.

A MI NOVIA TERE

Que con su gran cariño y apoyo
en todo momento su entusiasmo,
logro a impulsarme a lograr,
una de mis metas deseadas
gracias mi amor.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO

LA NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. Antecedentes Históricos	1
1.2. Naturaleza Jurídica	20
1.3. Naturaleza Mercantil del Contrato de Arrendamiento Financiero	28
1.4. La Trilogía Contractual	28
1.5 Definición del Arrendamiento Financiero	29

CAPITULO SEGUNDO

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1 Características del Contrato de Arrendamiento Financiero	33
2.2. Elementos Constitutivos del Contrato de Arrendamiento Financiero	40
2.3 Contenido del Contrato de Arrendamiento Financiero	49
2.4 Diferencias y Similitudes entre un Crédito Bancario y el Arrendamiento Financiero	60
2.5 Diferencias con otras Figuras Afines	62

CAPITULO TERCERO

DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 Arrendamiento Financiero	65
------------------------------	----

3.2 Arrendamiento Neto	65
3.3 Arrendamiento Global	66
3.4 Arrendamiento Total	67
3.5 Arrendamiento Ficticio	67
3.6 Arrendamiento Directo	68
3.7 Arrendamiento Indirecto	68
3.8 Arrendamiento Financiero Inmobiliario	68
3.9 Arrendamiento Financiero Operativo	69
3.10 Arrendamiento Financiero de Bienes Muebles	72
3.11 Arrendamiento Puro	72
3.12 Diferencia y Similitudes entre el Arrendamiento puro y el Arrendamiento Financiero	74

CAPITULO CUARTO

PROCEDIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1 Servicio al cliente	78
4.2 Sujeto de Arrendamiento	78
4.3 Condiciones del Arrendamiento	80
4.4 Elección del Equipo y del Proveedor por el Usuario	80
4.5 Solicitud de Arrendamiento	82
4.6 Estudio Técnico	83
4.7 Estudio Financiero	85
4.8 Principales Políticas de Crédito	86
4.9 Juicio Sobre el Cliente	88
4.10 Firma del Contrato de Arrendamiento Financiero	88
4.11 Compra del Equipo	89
4.12 La Entrega del Bien	90
4.13 Instalación e Identificación del Equipo	92
4.14 Operación del Arrendamiento Financiero	93
4.15 Terminación del contrato	93

CAPITULO QUINTO

MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

5.1. Acuerdo por el que se Emiten Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras	94
5.2 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero (Antecedentes)	101
5.3 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero (Normatividad Vigente)	109
5.4 Ley del Impuesto Sobre la Renta	112
5.5 Ley del Impuesto al Valor Agregado	116
5.6 Ley del Impuesto al Activo	117
5.7 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	118
5.8 Ley General de Organizaciones y actividades Auxiliares del Crédito	118

CAPITULO SEXTO

VENTAJAS Y DESVENTAJAS

6.1. Ventajas para el Arrendamiento Financiero	133
6.2. Inconvenientes para el Arrendatario Financiero	137
6.3. Ventajas para la Arrendadora	138
6.4. Desventajas para la Arrendadora	139
6.5. Ventajas Fiscales del Arrendamiento	141

CONCLUSIONES	143
--------------	-----

BIBLIOGRAFIA	147
--------------	-----

INTRODUCCION

Desde hace algunos años el Arrendamiento Financiero llamado "Leasing" en otros países, tuvo vital importancia en la vida económica de varios de ellos.

El Arrendamiento Financiero es una nueva técnica de financiamiento y que ofrece la facilidad de obtener las necesidades y alternativas que se presentan en el mercado financiero, ya que muchas empresas prefieren destinar su capital al desarrollo de su actividad y no a inmovilizarlo en activos fijos, como es el caso de la compra de bienes de equipo. Es por esta razón que las empresas pueden estar en posibilidad de equiparse convirtiéndose de esta manera el Arrendamiento Financiero en una fuente de financiamiento de suma importancia, siendo éste una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos que financian su proyectos de inversión. Y es por ello que el Arrendamiento Financiero ha adquirido mucha importancia como fuente de financiamiento externo para empresas ya que sus ventajas comparativas, fiscales como financieras sobre otras clases de créditos, tales como la rápida resolución del financiamiento-crédito del 100% del valor del bien, tasas de interés competitivas, liberación de otras líneas de crédito, protección al capital de trabajo, etc.

Además el Arrendamiento Financiero no solamente cubre una necesidad básica en el financiamiento de las empresas, sino que por sus características, constituye una fórmula que compensa otros medios financieros durante los períodos por los que atraviesa la economía, el Arrendamiento Financiero se ha ido imponiendo paulatinamente al demostrar su ventaja comparativa con relación a otros tipos de financiamientos, adoptándose en muchas ocasiones a las necesidades de los empresarios.

Por ello, es más importante la utilización de los bienes (su valor de uso), que su propiedad, puesto que mediante el Arrendamiento Financiero se van amortizando los rendimientos que obtiene el empresario con los bienes de equipos arrendados.

Dentro de esta lógica las empresas tendrán que arrendar equipos más capaces, o más idóneos para la función a la que van destinados, pero en ningún caso será prescindible que estos sean durante el plazo del contrato de la propiedad del cliente.

Con esto, las empresas evitan la adquisición en firme del bien, no tendrían que desembolsar las considerables sumas de dinero - que ello implicaría; de esta forma se puede deducir las ventajas de la operación de Arrendamiento Financiero.

Así ningún equipo industrial y ningún bien en general produce -- beneficios a su propietario por el mero hecho de poseerlo sino -- por su utilización.

Una de las finalidades de la presente tesis es conocer la importancia que juega este tipo de financiamiento en nuestros días, la situación actual del Arrendamiento Financiero la evolución -- que a través de los años esta figura ha tenido en el mundo.

Asimismo contempla el marco teórico en el cual se encuentra inmerso el arrendamiento financiero, se estudian los conceptos, - clasificaciones y las ventajas y desventajas de carácter general que presenta esta fuente de recursos.

De la misma manera se analizan los antecedentes y la normatividad vigente que en materia de arrendamiento financiero se han promulgado, así como abarca la clasificación de los arrendamientos.

Se estudian los aspectos fiscales inherentes al Arrendamiento -- Financiero señalados en el Código Fiscal de la Federación, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la Ley del Impuesto al Valor agregado, en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Abarca los antecedentes desde la primera regulación.

1.- LA NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

El Arrendamiento financiero nos introduce al vocablo "Leasig" el cual dentro del lenguaje mercantil de los Estados Unidos de América cobró mayor utilización hacia el año 1952, para denominar las operaciones de Arrendamiento de bienes que reúnan determinadas condiciones.

La palabra "Leasig", de origen sajón deriva del verbo "To Leasig" que significa en inglés arrendar. Sin embargo en el campo económico se utiliza únicamente para distinguir un tipo de Arrendamiento que habrá de reunir unas características especiales.

También es conveniente mencionar que cuando el contrato se refiere exclusivamente a un alquiler puro, se llama "renting", que procede de "To rent".

Como podemos observar se trata de sinónimos pues ambos verbos tuvieron en un principio el mismo significado (Arrendamiento o Alquiler, en sentido general).

El vocablo Leasig fue adoptado por la mayoría de los Países Europeos, no obstante de existir el grave inconveniente de no ser - -

suficientemente claro para conceptualizar este contrato y distinguirlo de los contratos de arrendamiento normales.

Esa diversidad de concepción ha originado en los distintos Países una serie de intentos de traducción que aterrizan en denominaciones diversas, más o menos sutiles (generalmente son nombres compuestos), que tratan de plasmar las particulares características del contrato de Arrendamiento Financiero.

No se sabe la fecha exacta en la cual nació la actividad que hoy conocemos como Arrendamiento financiero, sin embargo existen indicios de que en Mesopotamia, con el surgimiento de las primeras ciudades hacia el año 4000 A.C. y en Babilonia en 1690 A.C., se rentaban las tierras y herramientas agrícolas, el pago consistía en parte de la cosecha; los fenicios que vivían del comercio y que tenían importantes puertos (Biblos, Tiro, Sidón) basaron parte de su desarrollo en el Arrendamiento de embarcaciones dedicadas a dicha tarea.

Se dice que el Arrendamiento Financiero empezó en los Estados Unidos en los años 50, pasando a Europa y Japón a principios de los 60 y al resto del mundo durante la década de los 70.

Las primeras Arrendadoras que existieron fueron los departamentos comerciales y financieros de las propias empresas industriales, o filiales de estas, al ver que el Arrendamiento industrial fun-

cionaba para la salida de sus productos tal era el caso de grandes sociedades americanas fabricantes de bienes de equipos (Manufacturers Lessors), como la United States Shoe Machines - - - (I.S.M.), que al ceder sus productos a las empresas Arrendatarias, poniendo a su disposicion un cierto numero de servicios -- colaterales (mantenimiento, asistencia técnica, personal especializado, etc.).

Esta fue la forma primitiva del Arrendamiento de la cual han ido derivandose todas las demas.

El arrendamiento Financiero se trata de diferentes formas en -- distintos paises; desde el punto de vista económico se ha considerado como la herramienta de crédito dirigida a la obtencion de equipos y maquinaria para las oficinas e industrias, beneficios-propios para toda la comunidad que en el momento no cuenta, con el dinero necesario para la adquisición del bien mueble o del -- bien inmueble.

La Practica del Arrendamiento Financiero implica consideraciones especiales desde el punto de vista legal y contable y en muchos paises desde el punto de vista fiscal, tales como el establecimiento del costo, la tasa de interés implícita en la operación y un concepto unificado internacionalmente.

El funcionamiento del Arrendamiento Financiero en diversos Paf--

ses consta.-

1) ESTADOS UNIDOS

El Doctor Carlos Vidal Blanco, autor que ha tratado ampliamente esta figura es de la opinion que el Arrendamiento Financiero, -- tiene su origen más próximo en los Estados Unidos, ya en su forma moderna que nosotros conocemos actualmente en nuestro País es innovador en el comercio y el financiamiento.

...(1).

Sin lugar a dudas el contrato conocido como Arrendamiento Financiero en nuestro País y como leasing en otras partes del mundo, -- es producto de la dinamica inventiva humana en su continuo esfuerzo por regular las avanzadas relaciones sociales y jurídicas -- que se dan en la actualidad, con motivo del gran desarrollo tecnológico y social en su más amplio sentido.

En principio, la tendencia que se siguió en los Estados Unidos -- fue la de considerar al leasing como un contrato únicamente aplicable a bienes inmuebles. En 1945 al final de la segunda Guerra mundial, la Allied states corporation vendió todos sus inmuebles a una fundación universitaria, simultáneamente a la fundación -- a un plazo de treinta años, con una opción de renovación de treinta años y con un alquiler menor al del periodo inicial.

..(1) Vidal Blanco Carlos "El leasing una innovación en la técnica de la Financiación" Iura. Edición: España, Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Hacienda: 1976, pag. 32.

Este nuevo procedimiento de venta-alquiler (ventelocation) fue bautizado en Europa con el nombre de Sale and Lease Back, su ventaja era hacer líquidos los capitales inmovilizados, que de este modo se convertirían en disponibles para una utilización más apropiada y conveniente en una empresa como al usuario que contrata este servicio en la actualidad.

Sobre la base de esta nueva fórmula un gran número de inmuebles destruidos en Nueva York y en Londres en los años cincuenta. -- Durante un periodo de quince a treinta años, el arrendamiento -- paga un alquiler cuyo importe total corresponde al precio de la construcción, incrementada por un cierto porcentaje de beneficio para la compañía o sujeto que contrata, los gastos de seguro y mantenimiento corren siempre a cargo del arrendatario.

Posteriormente al leasing inmobiliario, aparece en los Estados Unidos el leasing denominado operacional, esta forma de leasing se practica por los fabricantes distribuidores o importadores de bienes las cuales se presentan como arrendadores de bienes inmuebles. En la actualidad lo vemos en casas, autos, muebles, ropa etc.

Fue practicado por primera vez por sociedades americanas de telg comunicaciones que alquilaban sus aparatos telefónicos antes de venderlos. Despues esta iniciativa de la Bell Telephone System la nueva técnica conoció un gran desarrollo. Muy pronto otras grandes empresas productoras de equipo practicaron el alquiler -

más frecuentemente que la venta del material, fue este el mercado United States Shoes Machinery que desde 1945 alquiló sus máquinas a los comerciantes de calzado. La compañía quedaba como propietaria de las máquinas alquiladas.

La compañía que quedaba como propietario podía obtener un nuevo equipo suscribiéndose a un nuevo contrato si el material anterior quedaba anticuado o si el primer contrato había sido finalizado.

A la United States Shoes Machinery le siguieron otras empresas como fueron la International Cigar Machinery y la International Business Machines (I.B.M.).

En los años cincuenta, el leasing toma una nueva dirección que conduciría a su forma actual.

En 1952 cuando se constituye la primera sociedad dedicada al Arrendamiento Financiero debido a la insuficiencia de los fondos económicos con que contaban las empresas estadounidenses, cuyo giro era productos alimenticios, para adquirir maquinaria adecuada para el acondicionamiento y embalaje de sus productos. Es así como surge la United States Leasing Corporation, con un capital inicial de 20.00 dólares. Gracias a los numerosos contratos firmados, obtuvo el Bank of America, una línea de crédito de 500.000 dólares para el desarrollo de su actividad...(2)

---(2) Idem pag. 36 y 37

Las primeras compañías de leasing fueron ideadas por los servicios financieros y comerciales de las empresas, como consecuencia de una falta de capital y de créditos.

Igualmente pueden encontrarse su origen en la rapidez actual del progreso técnico que lleva consigo un aumento del costo del material industrial y la obligación de una renovación cada vez más frecuente. Además, las tasas de amortización aplicadas por la administración de finanzas depreciación artificialmente acelerada del equipo industrial.

Indudablemente y como ya se menciono anteriormente, esta figura tiene su origen en Estados Unidos en los años cincuenta, como una solución a las necesidades de las empresas de contar con nuevos mecanismos que les permitiera adquirir activos fijos, impulsado con ello su crecimiento y desarrollo, sin sacrificar su liquidez y solvencia, así como otras restricciones que se tendrían en caso de contratar otra clase de créditos.

En los inicios de los años 60, se otorgó la autorización a los Bancos de Estados Unidos para incorporarse al negocio del Arrendamiento Financiero y en 1970, su intervención se incrementó al obtener permiso para formar Grupos financieros que contaban entre sus filas a una Arrendadora.

El auge que alcanzaron las empresas dedicadas a esta forma de --

crédito en los Estados Unidos fue sorprendente, pues durante los primeros años se creaba una compañía de leasing por mes, llegando a ser en poco tiempo alrededor de 800 empresas. Sin embargo la gran competencia entre ellas y el fundamento de la concentración de capitales, hizo que sobreviviera sólo 250 de las mismas según estadística que publicó la revista fortune. . . . (3)

En la actualidad, la figura de Arrendamiento Financiero se ha -- convertido en una de las principales fuentes de financiamiento -- de tipo externo, por ejemplo, Estados Unidos en años recientes, -- más del 30% de las inversiones en bienes del capital se han fi-- nanciado por medio de este esquema la Asociación Americana de -- Arrendamiento de Equipo indica que cerca del 80% de las empresas de aquel país emplean en la actualidad el arrendamiento, en cifras se estima que dicha actividad esta, por encima de los -- 100.000 millones de dólares anualmente.

2) EUROPA

Es importante mencionar que no tuvo los mismos comienzos en el -- antiguo continente que en su país de origen, debido a una serie -- de circunstancias que hicieron que naciera de forma diferente. -- Después del éxito obtenido en Estados Unidos, la fórmula de -- leasing atraviesa el Atlántico para llegar a Gran Bretaña y des-- pués a los países del Mercado común.

---(3) Idem páj. 38

Sin embargo las circunstancias fueron cambiando y con el correr del tiempo los europeos introdujeron el método negociar americano, al adquirir empresas americanas, sociedades europeas o bien al instalar oficinas representativas o sucursales en ese continente.

Serge Rolin nos manifiesta que "mientras que en Estados Unidos - la principal razón económica del leasing es la lucha contra la obsolescencia, este fenómeno no planteaba ningún problema en Europa en 1960; además las normas de amortización practicada en Estados Unidos eran muy conservadoras y el crédito a mediano plazo en la industria y comercio era casi inexistente, lo que no era precisamente el caso de los países europeos"... (4)

El primer país donde se practicó el Arrendamiento financiero en Europa, fue Inglaterra.

En 1960 se estableció en ese país, la primera sociedad que surgió de una unión entre la United States Leasing y un grupo financiero inglés de nombre "La Mercantile Leasing Company L.T.O?" ... (5)

Posteriormente, en 1962 se instaló en Francia "Locafranco", como la primera y más importante empresa francesa dedicada al Arrendamiento financiero, surge de la Unión de una serie de Bancos privados franceses y un importante número de compañías asegura-

... (4) Kullin Scrup "El Leasing" 4ta. Ed. Madrid Ediciones Piramido S.A. 1983 pág. 43

... (5) Lascano, Marcelo Ramón "consideraciones económicas financieras y fiscales acerca del Leasing". Impuestos to no 27 No. 5 Buenos Aires Argentina pág. 457.

raduras.

Cabe hacer mención que en la mayoría de los países europeos son los bancos quienes principalmente promocionan estas sociedades, debido a que la creación de una entidad financiera dedicada al leasing exige a sus fundadores un aporte cuantioso de capital, lo que no es fácil de soportar. Así mismo, conforme al Plan Debré, autoriza a financiar el tercio de la inversión con fondos propios y los dos tercios restantes con fondos ajenos, lo que evidentemente hace que el capital que necesitan estas financieras para trabajar sea realmente abundante.

Es en Francia donde las Arrendadoras Financieras encuentran un campo más favorable, tal vez por el enorme apoyo que pudieron haber recibido éstas de los bancos franceses.

Casi simultáneamente a la implantación del leasing en Francia, se da éste en Bélgica en el año 1963. En éste país tuvo un lento desarrollo debido a ciertas modalidades impuestas por la legislación belga, y que sin profundizar podemos citar dos gravámenes:

- 1.- Agrava el valor del material comprado por la compañía y a consecuencia viene a encarecer el valor del arriendo.
- 2.- Agrava a todos los contratos de Arrendamiento.

Por otra parte, la expansión del leasing en Bélgica se ha visto frenado también por el hecho de que en este país el crédito a mediano plazo está perfectamente organizado, y por ello el leasing no llena un vacío como por ejemplo, había sido el caso en Estados Unidos de América.

No obstante lo anterior, lograron establecerse en este país la "Locabel, S.A., La Bensloca, S.A. y la Eurolease, S.A."...(6)

Hasta donde se ha podido investigar, fue en Bélgica en donde se adoptó la locución "ARRENDAMIENTO FINANCIERO" al dictarse el Decreto No. 55 en 1967; este es el primer instrumento legal en el cual se utilizó "Arrendamiento Financiero"...(7)

En 1963 se fundó en Roma la Locatrice Italiana S.P.A., cuyos promotores son la Finanziari Ernesto Breda S.P.A. de Milán, la società d' Affari Immobiliari de Lugano e Interlease, una holding de sociedades de leasing domiciliada en Luxemburgo.

Se puede decir que en Italia la mayoría de las Arrendadoras son consorcios extranjeros.

En España, la primera sociedad de leasing que se creó, fue Alequigsa en 1963.

La mayoría de las sociedades existentes en España como el resto

...(6) Cagorns, Eduardo Guillermo, ob.c.t. pág. 40
...(7) Rolin Serge; ob cit pág 45.

del mundo, son filiales de Instituciones de Crédito.

Al ir teniendo mayor difusión esta figura, de 8 compañías que existían en España en 1972, pasaron a ser más de 30 para el año siguiente, y el número para los últimos años ha incrementado notablemente.

En los países europeos se han creado importantes empresas de Arrendamiento, que por medio de sucursales situadas al rededor del mundo controlan un alto porcentaje de las operaciones concernientes a la adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo.

Es importante hacer mención que en España se ha intentado traducir al español el término leasing, pretendiendo siempre que el significado de los vocablos empleados indique que se trata de una operación en la que se persiguen objetivos esencialmente financieros a través de un contrato de Arrendamiento proponiéndose varias denominaciones por diversos autores:

- Préstamo Arriendo, Alquiler Financiación, Préstamo Locativo, Préstamo - Alquiler, Crédito - Arrendamiento, etc.

3) JAPON

La industria Arrendadora Japonesa ha crecido a ritmo sorprendente acelerado, a ritmo sorprendente acelerado, ... del estable...

cimiento de la primera Arrendadora en 1963.

El Arrendamiento Financiero, se ha desarrollado como un método financiero nuevo, debido a que cumple con las necesidades del mundo industrial y los japoneses han sido muy agresivos en esta industria. Hoy en día el Arrendamiento financiero, es de llamar la atención dentro del mundo de los negocios japoneses.

En Japón los bancos están bajo la jurisdicción de la Secretaría de Hacienda y no se les permite dedicarse directamente a actividades " casi bancarias " como serian el Arrendamiento financiero.

"En este país cerca de 600 compañías integran la industria Arrendadora, con 26 años de experiencia"...(8)

4) LATINOAMERICA

La terminología utilizada para designar el contrato de Arrendamiento financiero en América Latina, también tiene sus imprecisiones. Con respecto al término leasing, cierta doctrina nos advierte sobre " el impropio uso del vocablo extranjero", considerándolo como:

" otro de los casos vicios de adopción de las palabras extranjeras, por la popularidad lograda en el exterior, o por presuntuosidad en el hablar"...(9)

...(8) Villanueva su Carlos "Arrendamiento financiero" Tercera Edición. Instituto Mexicano de contadores públicos A.C. -- 1993 pág. 26

...(9) López T. Alberto "En torno al tratamiento fiscal y financiero de los contratos de arrendamiento (Leasing)". Revista de Derecho Fiscal mayo 1978. pág. 11.

Lo cierto es, sin embargo, que gran parte de la doctrina jurídica y Latinoamericana utiliza la voz extranjera ... (10) por lo --
cual es preciso reconocer, como lo sostiene Carlos Jorge Verandot
que "... no es fácil desterrar el término "Leasing" perfectamente
admitido en tráfico y reconocimiento universal, que además añade-
la brevedad que el idioma inglés imprime"... (11)

Como consecuencia de lo anterior los autores usan frecuentemente
la palabra "Leasing" y los legisladores no han podido utilizarla,
al verse obligados a dictar normas en el idioma oficial del res-
pectivo país.

En la década de los 60's, cuando el Arrendamiento financiero se --
da por primera vez en los países latinoamericanos son considera-
dos pioneros en este ramo Brasil, Venezuela y México, en otros --
países del área se emplea poco dicha alternativa.

5) MEXICO

Como se mencionó anteriormente fue en los años sesentas cuando --
empieza a manejar en nuestro país la figura del Arrendamiento fi-
nanciero. Fue en el año 1961 cuando se constituyó la primera --
Arrendadora Financiera denominada Interamericana de Arrendamiento
S.A., que en aquel entonces, no pertenecía a ningún Grupo Banca-
rio y que posteriormente cambiaría su nombre al de Arrendadora --
Serfff S.A....(12)

...(10) Corsi Luis "El leasing ante el Derecho Venezolano". Re-
vista de la Federación Latinoamericana de Bancos No. 40 -
Bogotá Enero 1987.

...(11) Verandot Carlos Jorge " ARRENDAMIENTO FINANCIERO " Lea-
singu" Buenos Aires 1973, pág. 2.

En la década de los 60's, la actividad del Arrendamiento Financiero se encamina principalmente hacia el financiamiento de flotillas de automóviles mismo que se promovió fundamentalmente como una herramienta de financiamiento con magníficas ventajas fiscales -- puesto que se permitía el manejo del mismo fuera de balance y la deducibilidad total de las rentas periódicas que los Arrendamientos pagaban a las Arrendadoras el grueso de su clientela lo constituyen empresas medianas y pequeñas.

Hasta 1968 el desarrollo de esta actividad fue limitado, pero a -- partir de esta fecha y en vista del éxito obtenido, se fundaron nuevas Arrendadoras Financieras para el año 1978 el número se -- incrementó a 20 Arrendadoras.

Las primeras Arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaban sus servicios, esto se debió a las ventajas que ofrecían; una de éstas consistía en que cada Arrendadora tenía el respaldo de una por lo tanto podía ofrecer -- financiamiento en moneda extranjera a empresas pequeñas, medianas y grandes, en otras circunstancias la consecución de este tipo -- crédito hubiese sido difícil, sobre todo para las primeras, aunado a esto, bajo un punto de vista fiscal, las rentas que cubrían las empresas a las Arrendadoras por sus servicios prestados eran deducibles en su totalidad.

Las Arrendadoras crecieron durante cerca de dos décadas en forma moderada aunque sin un reconocimiento oficial, pues se le conside

...(12) Vázquez Pando Fernando, Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho " En torno al Arrendamiento Financiero" 1980.

raba entidades de tipo mercantil la disminución que se dio paulatinamente a los beneficios fiscales, tanto para el arrendador como para el arrendatario, apartir de 1969 y las crisis económica de 1982, ocasionaron que el volumen de operaciones se derrumbara.

Fue entonces que en los principios de los 70's cuando se introdujeron por primera vez disposiciones fiscales para el Arrendamiento que obligaron al arrendatario a capitalizar el valor de los equipos arrendados, suprimiendo de hecho toda ventaja fiscal al Arrendamiento Financiero.

El 2 de Julio de 1975 se constituyó la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. (AMAF) con el propósito fundamental de representar, proteger y defender en todas las instancias los intereses de las Arrendadoras Financieras.

Fue precisamente entre 1976 y 1981 que el sector Arrendador en México experimento su más notable crecimiento con índices de elevación promedio anual de 72.5%

En esos años las Arrendadoras comenzaron a hacer accesibles a las industrias, constructoras y a los transportistas de tamaño medio y pequeño, la Arrendadora cumplía así una función de diversificación de los créditos de los Bancos Extranjeros, con el respaldo importante de los Bancos Nacionales, entonces privados que participaban en el capital de las Arrendadoras.

Es necesario mencionar, que el 31 de diciembre de 1981 se dio a las Arrendadoras Financieras, el carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito dándose de un marco legal propio y considerándose una mayor jerarquía institucional con el apoyo y reconocimiento por parte de las autoridades respectivas.

En el año de 1982 el crecimiento de la Economía Nacional se había estancado en 1983 experimento un decremento del 5.3% y la actividad económica prácticamente se paralizó.

Las Arrendadoras se vieron enfrentadas a importantes problemas derivados de las drásticas medidas cambiarias, que se fueron adoptando a finales de 1982 y a principios de 1983.

Los años posteriores a 1982, fueron extremadamente difíciles para la generalidad de las Arrendadoras que operaban en ese entonces, la crisis cambiaria que incrementó en más de un 700% el valor del dólar en un lapso cercano de tres años (de \$26.22 a fines de - - 1981 a \$ 209.97 a fines de 1984), provocó que el sector Arrendador que tenía una deuda cercana a los 700 millones de dólares con sus socios foráneos, tuvieran serias dificultades para cubrir sus pasivos; el índice de su cartera vencida creció a más del 30% de la inversión neta en el citado lapso, esto se presentó debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación, además de que los recursos que generaban eran en moneda nacional.

Al nacionalizarse la banca y cerrarse la concesión de créditos - provenientes del exterior, las Arrendadoras debieron negociar con más de 30 bancos extranjeros la reestructuración de sus pasivos y aún cuando se dio a conocer que el control de las entidades que integraban los portafolios de inversión de la banca retornarían a los accionistas privados de los bancos el ex-accionista bancario no se intercedía en recobrar su arrendadora a causa de la mala -- situación financiera en la que se encontraba, por otro lado la -- Institución financiera extranjera consideraba más conveniente a -- sus intereses continuar en sociedades con una Sociedad Nacional -- de Crédito a fin de incrementar sus posibilidades de recuperar -- sus activos.

Para 1988 y esencialmente en 1990, luego de la nueva legisla- -- ción financiera y algunos cambios en su operatividad, el negocio se ve como uno de los más prósperos e indispensables para la nueva etapa de crecimiento y estabilidad económica de México

Con una tendencia ascendente de los últimos seis años en el sector financiero el sistema Arrendador en México se perfila como -- uno de los principales intermediarios financieros, con un amplio mercado potencial y con nuevos nichos sin explotar, áreas de comercio internacional, maquiladoras, construcciones de vivienda, - automóbiles, turismo, y de sector agropecuario.

La Asociación Mexicana de Arrendadoras financieras observa que al

cierre de 1991 la cartera de Arrendamiento Financiero presenta - preferencia en tres líneas de productos.

- 1.1.- Equipos de transporte 41%
- 1.2.- Industrias 22%
- 1.3.- Computo 11%
- 2.1.- Comercial y otro 21%
- 3.1.- Inmuebles 5%

En cuanto a las tendencias de la demanda de productos, la recuperación económica del país permite una mayor demanda de Arrendamiento para equipos de importación, principalmente industriales y en segundo lugar maquinaria de construcción, ésta última deriva - de los proyectos privados en carteras bajo el régimen de concesión.

En este contexto, la dinámica de crecimiento del subsector continúa avanzando positivamente.

No obstante los problemas de liquidez y de cartera vencida que -- enfrentó el sector financiero mexicano en 1992, el subsector -- arrendadora continuó siendo uno de los más sólidos y rentables, - el aumento en el número de empresas que actualmente operan en el mercado constata lo anterior, y se considera que ante la apertura de la economía mexicana, la competencia sea mayor y se supere ampliamente.

En este sentido se considera conveniente para el sector arrendador brindar un servicio financiero integrado por los clientes, en el marco de los nuevos grupos financieros.

1.2.- NATURALEZA JURIDICA

Pocos son los autores que le han prestado atención al problema que entraña el encontrar la naturaleza jurídica a esta figura.

Autores de países europeos son quienes más se han avocado a este problema; en México son pocos realmente.

En lo que a la legislación se refiere, es la fiscal la que más atención le ha prestado al problema y hasta diciembre 30 de 1981, la Ley General de Instituciones de Crédito y organizaciones Auxiliares de Crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, ley que se analizará en su oportunidad.

A continuación analizaré las teorías que más resonancia han llegado a tener en el campo doctrinal.

Para el Licenciado Fernando A. Vázquez Pando, esta figura no cabe dentro de ninguna concepción jurídica preexistente si no que para él, se trata de una figura " *Sui géneris* "

Es una figura típica del derecho consuetudinario...(13). Como se-

...(13) *Idem*, pág 267.

puede apreciar, para el Licenciado Yáñez Pando esta figura jurídica es producto de las prácticas y usos comerciales y además - atípica, lo que en año de 1950, año en que publicó su conferencia era totalmente adecuado, ya que es hasta 1981 cuando el Arrendamiento financiero se convierte en un contrato típico, es decir, - un contrato debidamente regulado por la legislación.

Para este autor la característica esencial que le da al contrato de Arrendamiento financiero la naturaleza de un contrato sui generis, es la " existencia de alguna opción terminal", lo que -- implica que se dé algún otro contrato al cabo del término inicial forzoso.

El Licenciado Sánchez Medel, es el único civilista que ha tomado interés en encontrar la naturaleza jurídica a este contrato.

Al definirlo deja entrever su opinión al respecto.

"Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa (artículo del código civil vigente para el D.F. del 2310 a 2315) el llamado " Arrendamiento- venta ", por virtud del cual -- unos de los contratantes entrega al otro una cosa determinada -- para que use de ellas por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en -- su cuantía excedan del precio comercial de ese uso y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse - -

además de ellas un simbólico precio adicional, se convertirá --
propietaria de la cosa "...(14)

Es muy claro que este autor considera a este contrato como una --
compraventa en abonos.

Este autor olvida un factor importante, y que es la existencia de
una triple opción terminal, ya que el arrendatario no tiene oblig-
gación de que tome en propiedad el bien objeto del contrato al fi-
nalizar el término inicial, el puede optar entre comprar el bien,
prorrogar el término del contrato o bien pa ticipar en el produc-
to de la venta de dicho bien a un tercero.

No obstante la anterior, Sánchez Medial afirma:

"es necesario la interpretación sistemática de cada arrendamiento
financiero, porque bajo este nombre genérico y confuso se encu --
bren muy diferentes figuras contractuales. Así si la opción ter-
mina dicho contrato es la transmisión automática de la propie--
dad al llamado arrendatario, una vez que éste pague la última can-
tidad de dinero que es lo que generalmente ocurre, habrá una com-
praventa a plazos.

Si la opción terminal es sólo la prórroga del Arrendamiento ha--
brá Arrendamiento si la opción terminal es una promesa unilateral
de venta a favor del arrendatario, y esto mismo sucedera si se --

... (14) Sánchez Medial, Ramón "De los contratos civiles" 7mo. Edi-
ción, México, Editorial Porrúa S.A. pág. 79.

amontonan al mismo tiempo esas diversas opciones terminales en un mismo texto contractual".

Es importante hacer notar que este autor sólo menciona dos de las opciones que la ley establece, ya que la opción que Sánchez Medel señala como la transmisión de la propiedad, la ley no la contempla.

De lo anterior podemos notar la confusión clara del autor al hablar de una compraventa en abonos en el primer caso para luego -- concluir en la necesidad de acudir a la interpretación sistemática de cada Arrendamiento Financiero.

Los maestros Walter Frial y Carlos Gutiérrez hacen un análisis -- comparativo del Arrendamiento financiero con la compraventa y el Arrendamiento liso y puro.

Concluyen diciendo que el Arrendamiento financiero es un contrato sui generis o innominado según el artículo 1558 del Código Civil, dados sus elementos característicos consistentes en que el arrendatario asume el riesgo de la pérdida de la cosa rentada por caso fortuito y se obliga al mantenimiento completo de la misma cosa. Desde el punto de vista económico existe cierta similitud del Arrendamiento financiero con la compraventa con reserva de dominio en los casos en que el arrendatario tiene el derecho de adquirir la propiedad sobre la cosa rentada con posterioridad a la expiración del plazo forzoso del Arrendamiento, dentro del cual haya -

pagado la renta pactada... (15)

El régimen de riesgo y el contenido de las responsabilidades de cada una de las partes, es lo que obliga a estos dos autores a estimar como un contrato sui generis, al Arrendamiento Financiero, y no es del todo correcto puesto que la obligación de mantenimiento de los bienes por parte del arrendatario no es esencial, ya que podríamos encontrarlos en presencia de un Arrendamiento Financiero Global, en donde la obligación del mantenimiento corre a cargo de arrendador, y no por eso dejaríamos de estar frente a un contrato de Arrendamiento Financiero, para pasar a un contrato de Arrendamiento común.

El maestro Carlos Vidal Blanco es uno de los que más se han preocupado por el análisis de la naturaleza jurídica de esta figura.

Para este autor existen tres figuras jurídicas claramente implicadas; un contrato de mandato, un contrato de compraventa y un contrato de arrendamiento que incluye además una opción de compra del material arrendado, ejercitable en un momento concreto.

Este autor en forma concreta dice " de todos los intentos de incluir al leasing en una categoría jurídica preexistente, se deduce de forma contundente que, si bien es verdad que en el leasing concurren elementos de todas estas instituciones, refiriéndose al mandato, compraventa y Arrendamiento- ninguna se ajusta realmente

... (15) Frisch Philip, Walter y Gutiérrez Cardona, Carlos; "El Arrendamiento Financiero", Revista el Foco, Órgano de la Barra Mexicana de Abogados; 6a. época; NÚ. 10 Enero-Marzo 1979; pág. 53.

a su naturaleza bastante original, compleja e híbrida, y por esta razón en los últimos años, se viene presenciando un creciente movimiento doctrinal hacia el reconocimiento del leasing como contrato atípico sui generis, que se regula por sus cláusulas propias y específicas.

Concluye diciendo que si bien es cierto que incorpora elementos de muchas instituciones jurídicas, sin embargo, en esencia, sólo se puede explicar realmente como referencia a una finalidad económica principalmente, el aumento del crédito necesario para procurarle al arrendatario la utilización del equipo que necesita.

Para el Lic. Manuel Broseta Pont en su libro "Manual de Derecho Mercantil", la define; "Presupone el leasing, la existencia de -- una operación de financiamiento a medio o a largo plazo, mediante la cual quién necesita un bien, normalmente maquinaria o bienes de equipo, contra un intermediario financiero, para que éste lo adquiera del fabricante, con el fin de cederle su uso por tiempo determinado mediante el pago de un canon". ... (16)

Con gran precisión, el maestro Broseta capta el motivo primordial de esta institución jurídica al señalar que presupone la existencia de una operación de financiamiento, por medio de la cual el futuro usuario del bien, que será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, encarga a la sociedad financiera la adquisición de dicho bien.

... (16) Broseta Pont, Manuel de Derecho Mercantil". Primera Edición (Lima) 1978: pag. 390.

Posteriormente, señala "... el contrato entre la entidad financiera del leasing y el usuario que recibe el bien, contiene varios pactos fundamentales; si la entidad adquiere la propiedad de lo adquirido y el usuario su uso, es éste quien asume los riesgos propios de la cosa, a la que debe cuidar diligentemente; al término pactado, el usuario puede optar entre prorrogar el contrato de uso, devolver la cosa o ejercitar una opción de compra sobre ésta en cuyo caso del precio originario pagado por el bien que figura como precio de la opción se descuenta el importe de los cánones pagados, de modo que mediante la entrega del denominado precio residual el usuario adquiere la propiedad de la cosa".

Cabe señalar, que el autor no incluye dentro de la opción terminal, la alternativa que el usuario tiene de poder optar por la venta del bien a un tercero con participación en el producto de dicha venta.

Es importante señalar la manera precisa con que el autor señala la forma y el momento, en que el bien pasa a ser propiedad del usuario, habiendo éste optado por la compra del mismo, siendo cuando el usuario entregue el denominado precio residual, o sea la cantidad de dinero, que muchas veces será meramente significativa, pero que en ningún momento será en el que el usuario pague la última renta pactada dentro del plazo inicial forzoso, como opinara Ramón Sánchez Medel.

Por último refiriéndose ya concretamente a la naturaleza jurídica de este contrato, la califica de compleja y señala al respecto: - "Pensemos que quizás participe de algunas notas del Arrendamiento al que se añade una opción de compra en favor del arrendatario. - Con esto es de hacer notar que el autor esquiva el problema, sin querer afrontarlo directamente y dejando abierta la posibilidad de que se trate de un contrato sui generis, o bien de que sea un contrato mixto, de acuerdo a la definición de Garrigues señalada anteriormente, pero a lo cual cabe hacer notar conforme al Dr. -- Vidal Blanco, " que no se trata de un contrato único o aislado, - sino de varios, cuyo debido acoplamiento persigue como finalidad el concertar una operación financiera". ... (17)

El Licenciado Fernando Sánchez Calero sostiene lo siguiente. " El contrato de leasing distinto, por supuesto, de un simple contrato de Arrendamiento no puede equipararse a una venta a plazos o a -- crédito, ni a un Arrendamiento con opción a compra, sino que ha - de considerarse como una figura especial que sirve para financiar la adquisición de ciertas cosas" ... (18)

En base a todo lo anteriormente visto y de acuerdo a mi parecer - es un contrato sui generis, producto de los usos y costumbres de la dinámica comercial, es una figura nominada por nuestro derecho y típica, ya que se encuentra debidamente regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

... (17) Vidal Blanco, Carlos; Op.; págs. 129 y 130

... (18) Sánchez Calero, Fernando; "Instituciones de Derecho Mercantil"; Primera Edición; España. Editorial Claurus, 1981; págs. 394.

1.3. NATURALEZA MERCANTIL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como ya se ha visto anteriormente, el contrato de Arrendamiento -- financiero participa en gran parte de los caracteres del contrato mercantil moderno, por cuanto que, al igual que éstos, adopta normalmente la forma escrita, y además lo configura como un "contrato de adhesión" o "contrato-tipo" uniforme, cuyo contenido se establece previa y unilateralmente por la Arrendadora, en cláusulas que, normalmente no se modifican.

Desde este punto de vista se puede, pues, concluir que el contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato mercantil, en cuanto que es un acto de empresa realizado al menor por un empresario, cuando no por dos.

1.4. LA TRILOGÍA CONTRACTUAL

Dentro de la mecánica de operación de Arrendamiento financiero y -- que estudiaré más adelante, la elección tanto del material como -- del proveedor o fabricante corren a cargo del usuario; posteriormente, éste propone su adquisición a la Arrendadora la cual, previo examen de la solicitud, adquiere el bien para cedérselo posteriormente al usuario en determinadas condiciones, previstas en el contrato.

Existen 3 figuras jurídicas implicadas en el Arrendamiento finan--

cieros:

- Un contrato de mandato.
- Un contrato de compra-venta
- Un contrato de Arrendamiento que incluye, además, una opción de compra del equipo arrendado, ejercitable en un momento concreto.

1.5 DEFINICION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

No ha sido fácil definir esta figura jurídica, pero a continuación trataré algunas definiciones que los tratadistas han dado a esta figura.

En Estados Unidos, país donde tuvo sus orígenes esta moderna forma de financiación, se lo denominó Leasing.

La traducción literal de la palabra leasing, (forma del verbo inglés to lease, que significa en español: arrendar o alquilar).

En Francia, la legislación ha introducido el término compuesto - - crédit-bail (crédito arrendamiento), que Jacques Coillot censura, por estimar que no es suficientemente denotativo del mecanismo - - Jurídico de esta figura y por ello propone en su lugar las palabras équipement-bail (equipamiento- arrendamiento).

Por otra parte, para Jean-Marie Leloup, la noción de amortización-

es tan importante que la denominación arriendo-amortización le parece la mejor traducción francesa al término leasing.(19)

La ley belga, señala el location-financement, es decir, de arriendo-financiación.

España, ha intentado buscar también un término adecuado en castellano, pero no ha prosperado ninguno de los propuestos. Así, por ejemplo, tenemos el de Crédito-Arrendamiento o el de Arrendamiento financiero.

Rico Pérez tratadista español, por su parte, de la denominación -- básicamente jurídica al llamarlo uso y disfrute de bienes ajenos -- con opción a compra...(20)

A pesar de todos estos intentos de traducción, observamos que la expresión americana leasing es la que se va imponiendo en el uso -- de toda Europa, aunque hay quines opinan que esta denominación -- "tiene el inconveniente de no ser lo suficientemente clara para -- definir este contrato y distinguirlo de los contratos de Arrendamiento normal...(21)

En Argentina, la expresión inglesa no ha sido aceptada plenamente -- por lo que se han buscado sustitutivos como locación financiera, -- denominación que Guillermo Cogorno encuentra incorrecta, por lo -- que a su vez propone la de contrato de financiación de compra en -- locación.

..(19) Léoloup, Juan Mario; "Commentaires du Jugement du Tribunal de Commerce de la Rochelle du 26 juin 1974, en Juris Classeur Périodique", La Semaine Juridique, Jurisprudence No. 14331 Bis, 1975.
..(20) Rico Pérez, Francisco; "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra", Segunda Edición; España, Editorial Neus S.A. 1984 pág. 19
...(21) Vidal Blanco, Carlos; Ob. Cit; pág. 47

En México, tanto las leyes, los tratadistas como la práctica, han aceptado como denominación la de Arrendamiento Financiero, término que ha sido introducido y previsto en nuestra Legislación Fiscal y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, lo que hace a este contrato una figura nominada por nuestra Legislación vigente e incluso su procedimiento ya ha sido previsto por la mencionada ley al haber sido introducidas las Arrendadoras financieras, como Organizaciones Auxiliares del Crédito.

Por lo que nuestra legislación anteriormente señalada nos define al Arrendamiento Financiero como el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:
 - a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
 - b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

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

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

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

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

Es importante aclarar que en ningún momento se establece un plazo - mínimo o máximo, ni tampoco limita en la forma en que se tendrán - que efectuar los pagos, la exigibilidad de los mismo puede ser de - acuerdo a la conveniencia de ambas partes.

II. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Con lo anterior podemos decir que es un contrato en virtud del cual una Arrendadora siguiendo las instrucciones y deseos de sus clientes (arrendatario) se compromete exclusivamente a poner a disposición la maquinaria específica que éste ha elegido previamente, contra el pago de una renta convenida, que en total supera su precio de compra, siendo todos los riesgos y gastos por cuenta del arrendatario, siendo también una transacción mediante la cual el arrendador, además de otorgar el uso o goce de un bien por un plazo determinado al arrendatario se obliga, de conformidad con el artículo 27 de la Ley General de organizaciones y Actividades de Crédito, a otorgar las alternativas que ya mencione anteriormente.

De lo anterior, se pueden observar las siguientes particularidades

1.- El arrendador es una entidad financiera especializada en Arrendamiento y no un fabricante o distribuidor, cuya finalidad exclusiva consiste en financiar el importe del bien objeto del contrato.

2.- Existe, implícitamente, una relación de mandato entre el cliente y la Arrendadora, en virtud de la cual este designa a la Arrendadora tanto la marca como el modelo y bien que desea que le financie y que ésta se compromete a poner a su disposición, siguiendo -

sus indicaciones y deseos.

3.- El arrendatario tiene como principal derecho respecto al bien-objeto del arrendamiento, el uso y goce temporal a plazo forzoso,-- (terminología copiada en cuanto al uso y goce a la del arrendamiento civil)...(22)

4.- La Arrendadora normalmente no impone al cliente ninguna limitación en el uso del bien financiado, excepto la que dicho bien sea utilizado conforme a las especificaciones del fabricante.

5.- El arrendatario tiene como principal derecho respecto del uso y goce del bien, a pagar una contraprestación en dinero determinado o determinable, que debe pagarse en parcialidades...(23). A diferencia del arrendamiento civil en el cual el precio puede pagarse en especie...(24)

6.- Todos los gastos de reparaciones, mantenimiento, asistencia técnica, etc., del bien financiado, son por cuenta del cliente. La Arrendadora no soporta ningún riesgo de tipo técnico, únicamente se compromete a poner a disposición de su cliente el bien financiado, en perfectas condiciones de uso. A partir de ahí, todos los gastos que ocasione dicho bien (conservación, seguros,...) son por cuenta y riesgo del cliente.

7.- La duración del contrato de Arrendamiento financiero, generalmente, es equivalente al "medio plazo" (3 a 6 años), y durante --

...(22) Código Civil para el D.F., Editorial Pac, S.A. de C.v., Segunda Edición; febrero de 1994, Art. 2398.

...(23) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Editorial Pac, S.A. De C.v. Tercera Edición. Enero de 1994; Art. 25

...(24) Código Civil, Ley cit., art. 2399

ese período el contrato es irrevocable por cualquiera de las partes. Esto significa que:

- a) Durante el período del Arrendamiento, que es equivalente a la mayor parte de la vida económica del bien, este queda totalmente amortizado, recuperando la Arrendadora el importe total del bien (excepto el valor residual), más el beneficio propio de la sociedad
- b) El arrendatario queda obligado a pagar periódicamente las cuotas de Arrendamiento preestablecidas, aunque no utilice el equipo o este haya quedado obsoleto.

8.- El precio en el Arrendamiento Financiero, debe calcularse en su totalidad como una suma de los pagos parciales, el cual debe incluir el valor de adquisición del bien e incluir las cargas financieras y los demás accesorios.

9.- El código Fiscal de la Federación, indica que debe establecerse una tasa de interés...(25)

10.- El arrendatario puede otorgar a la orden de la Arrendadora uno o varios pagarés hasta por el monto del precio del contrato...(26). Y los cuales no se considerarán como pago de la contraprestación del uso y goce del bien objeto del contrato.

11.- Después del plazo forzoso comprende este último siempre una opción a favor del arrendatario que puede elegir al momento de la

...(25) Código Fiscal de la Federación. Ediciones Delma, Décimosegunda Edición. 1994.

...(26) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Ley Cit; Art. 26 y 25.

celebración del contrato, durante la vigencia del mismo, pero nunca después de 30 días antes de su terminación...(26)

12.- El contrato debe constar por escrito y ratificarse ante la -- fe de Notario Público, Corredor o cualquier otro Fedetario Público ... (26)

En la figura jurídica del Arrendamiento Financiero, tanto la Arregadora como el arrendatario, persiguen la realización de una operación de contenido esencialmente financieros y cuya características se mencionan a continuación.

- 1). Es un contrato mercantil
- 2). Es un contrato formal
- 3). Es oneroso
- 4). Es bilateral
- 5). Es de tracto sucesivo
- 6). Es conmutativo o alcatario
- 7). Es principal
- 8). Es preparatorio
- 9). Es traslativo de uso y disfrute
- 10) Es típico
- 11) Es nominado
- 12) Es consensual

1) Como un contrato mercantil del derecho crediticio en virtud del

propósito de especulación comercial...(27) y por las personas que en él intervienen que por lo general son comerciantes aunque puede darse un acto mixto, o sea, mercantil para la sociedad arrendadora y civil para el arrendatario.

Además el Arrendamiento Financiero tiene un carácter comercial, ya que la empresa Arrendadora compra la mercancía para darla en Arrendamiento con inculcable propósito de especulación comercial.

2). Es un contrato formal pues debe constar por escrito...(28) y de adhesión...(29)

3). Es oneroso en virtud de que los provechos y gravámenes son recíprocos, en este caso hay onerosidad en tanto que el desplazamiento de la posesión y los servicios prestados por la empresa Arrendadora, están compensados por la contraprestación por parte del arrendatario.

4) Es bilateral en virtud de que produce derechos y obligaciones para ambas partes, como lo es en el caso de la Arrendadora, la cual se obliga a financiar al arrendatario mediante la compra de los bienes que serán objeto del contrato, a ponerlos a disposición de éste para su utilización y a cumplir con las obligaciones que derivan de la opción terminal elegida por el arrendatario. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de cumplir con el pago de las cantidades periódicamente concertadas, a conservar la cosa y a

...(28) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Ley Cit.; Art. 25 y Código Fiscal de la Federación. Edición de Delva, S.A. de C.V., 1994; Art. 15

...(29) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Ley Cit., Art. 26.

destinaria a su función específica.

5). Es de tracto sucesivo, en virtud de que su cumplimiento se -- prolonga durante la vigencia del mismo.

6). Es comutativo o aleatorio, pues el precio de la contraprestación puede variar en el transcurso del mismo.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, determina en su art. 25, que la contraprestación que deberá pagar el arrendatario a la empresa Arrendadora puede ser determinada o determinable. De lo anterior se desprende la posibilidad que tiene el contrato de Arrendamiento Financiero de ser, ya sea, un contrato comutativo cuando dicha contraprestación se determina -- desde el momento de la celebración del contrato; o bien, un contrato aleatorio, si el precio que deberá pagar el arrendatario a la -- Arrendadora Financiera, no está determinado y por lo tanto puede -- variar durante la vigencia del contrato.

7). Es principal, pues no depende de otro contrato u obligación -- para su existencia., es decir, tiene vida propia.

8). Es preparatorio en lo que se refiere a la opción (30). Ahora -- bien, la opción que previene la Ley General de Organizaciones y -- Actividades Auxiliares del Crédito, en su art. 27, permite al arren -- datario el derecho a elegir entre a) Adquirir el bien, b) prorrogar -- el contrato de arrendamiento, c) participar del precio de la venta --
..(30) Código Civil, Ley Cit., Art. 2243 y Arce Gargollo, Javier, " -- Contratos Mercantiles Atípicos". Primera Edición. Editorial Trilial -- S.A.; México. 1985; pág. 77

a un tercero y d) otras que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Por lo tanto, concluido el plazo forzoso y como efecto mismo del Arrendamiento Financiero está obligado con el arrendatario a celebrar, entre otros, alguno de estos contratos definitivos, como sería la compra-venta, otro contrato de Arrendamiento Financiero, o bien, un contrato de comisión.

9) Es traslativo, de uso y disfrute toda vez que la Arrendadora financiera al adquirir un determinado bien, especificado por el arrendatario, se convierte en la propietaria de éste y así, como tal, concede al arrendatario el uso y disfrute temporal del mismo y de la propiedad, ya que al final del contrato el usuario ejercita la opción de compra prevista en el contrato.

10) Es típico ya que hasta el año de 1980 el Arrendamiento Financiero había sido un contrato atípico, puesto que era regulado por distintas disposiciones (sobre todo fiscales) de forma aislada, sin estar reglamentado específicamente. Sin embargo, a partir del 31 de diciembre de 1981, en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares se introdujo un nuevo capítulo regulando la actividad de las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, lo que vino a darle a este contrato las características de típico. Todo lo anterior es recogido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, y la que analizaré posteriormente.

11) Es nominado ya que el contrato de Arrendamiento Financiero ha sido denominado como tal.

12) Es consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento de las partes; es suficiente el acuerdo de voluntades. El consentimiento es necesario (como en todos los contratos) y además -- suficiente.

2.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Los esquemas tradicionales estudian tres tipos de elementos: a) Personales (los sujetos que interviene en el), b) Reales (el objeto del contrato) y c) Formales (las formalidades contractuales).

a) Personales.- Los elementos personales que intervienen en este contrato se pueden reducir a dos; la Arrendadora Financiera y el Arrendatario, pudiendo ser el arrendatario como innecesariamente -- señala la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades -- del Crédito, personal física o moral^o

Por lo que se refiere a la empresa Arrendadora Financiera se puede conceptuar como una entidad financiera.

El carácter financiero de esta empresa se desprende de la actividad fundamental que desarrolla, como es la financiación de operaciones

En México, la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero como una actividad comercial habitual, está reservada a las empresas Arrendadoras Financieras.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, califica a las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, estinado que las mismas constituyen verdaderos instrumentos complementarios del mercado financiero.

El Dr. Acosta Romero, define a las Organizaciones Auxiliares del Crédito de la siguiente manera. "Se entiende por Organización Auxiliar del Crédito una Sociedad mercantil sujeta a normas especiales de derecho administrativo mercantil y concesionada o autorizada -- por la autoridad hacendaria, para realizar una serie de actividades que coadyuvan en la intermediación del crédito, aunque en particular no realice en estricto sentido, operaciones de crédito".(31)

Las Arrendadoras Financieras requieren autorización para operar -- como organizaciones Auxiliares del Crédito, de licencia otorgada -- por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y deberán constituirse como Sociedades Anónimas ya sea de capital fijo o de capital variable. Y quedan sujetas a la inspección y vigilancia de la -- Comisión Nacional Bancaria, que entre otras cosas, queda facultada para señalar cláusulas básicas en los contratos de Arrendamiento -- Financiero y para aprobar modelos impresos de dichos contratos.

... (31) Acosta Romero, Miguel; "Derecho Bancario", Edición Tercera Editorial Porrúa, S.A.; pág. 47.

Ahora mencionaré las obligaciones que tiene la Arrendadora Financiera como uno de los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero, y son:

- Debe pagar el precio convenido al proveedor del material.
- Debe cuidar que el material sea entregado al arrendatario.
- Debe dejar ese material a disposición de arrendatario, durante el período inicial con la condición de que cumpla con sus obligaciones.
- Debe cumplir con el derecho de opción una vez que éste haya sido ejercido por el arrendatario.

como derechos mencionaré los siguientes:

- Derecho a reclamar el pago de las rentas puntualmente.
- Derecho a exigir una fianza a la firma del contrato.
- Derecho a exigir póliza de seguro del bien objeto del Arrendamiento.
- Derecho inspeccionar el material objeto del Arrendamiento, para verificar que se le este dando el uso y mantenimiento apropiados - conforme a lo pactado en el contrato.
- Para el caso en que no cumpla el arrendatario con las obligaciones estipuladas en el contrato, podrá solicitar judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero.

La sociedad Arrendadora requiere para actuar por medio de sus representantes que éstos cuenten con poder para actos de administración, para conceder el uso y goce del bien objeto del contrato y poder para actos de dominio para transmitir la propiedad del mismo.

Por lo que respecta a la arrendataría, se le exige el cumplimiento de ciertas exigencias financieras.

La gran mayoría de los autores estiman que la clientela de las -- Arrendadoras financieras, principalmente está constituida por:

- Empresas con tesorería insuficiente para adquirir los equipos -- necesarios a su crecimiento.
- Empresas que requieren maquinaria en ramos en los cuales son -- frecuentes la innovación o perfeccionamiento tecnológico.
- Empresas sujetas a presupuestos aprobados por la matriz o por -- autoridades públicas, difíciles de modificar.
- Empresas equilibradas sujetas a crecientes inversiones que no -- desean aumentar su capital, inmovilizando recurso.
- Empresas de reciente creación con escasos recursos iniciales, pe- -- ro con gran potencialidad futura.
- Empresas familiares que desean mantener el control dentro del -- grupo fundador, requiriendo recursos sin incremento del capital, -- ni endeudamiento excesivos.
- Empresas medianas o pequeñas que, por su dimensión relativa, no -- podrán adquirir los equipos indispensables para su explotación.
- Empresas de servicios que usan equipo y maquinaria incidentalmen -- te para mejorar su eficiencia, pero cuyo valor es desproporcionado al tamaño de la unidad productora.

Ahora pasaré a hacer mención de los derechos y obligaciones perso-

nales que tiene la arrendataria financiera, y que son los siguientes:

Como obligaciones:

- Debe elegir el proveedor, fabricante o constructor, así como también seleccionar los bienes objeto del contrato.
- Debe utilizar los bienes conforme a su naturaleza y fines.
- Realizar todas aquellas reparaciones y mantenimientos necesarios, en los términos pactados en el contrato.
- Debe pagar las rentas pactadas en el contrato, en los plazos ahí previstos, así como todos aquellos gastos, impuestos e intereses que deba cubrir.
- Debe colocar un letrero en lugar visible, en el que señale que el equipo es propiedad de la compañía Arrendadora.

Como derechos:

- Utilizar el material de acuerdo con las condiciones del contrato
- Ejercitar una de las opciones que la ley le otorga.

b) Reales

Por lo que respecta al bien, objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, debe cumplir con dos requisitos fundamentales; el ser enajenable y el que su uso o goce sea susceptible de transmisión, para ellos se requiere que dicho bien se encuentre dentro del co-

mercio.

Se puede establecer como regla general que en México las Arrendaderas pueden financiar todos los bienes de equipo, incluidos el equipo industrial, material de oficinas, computadoras, maquinaria de imprenta, vehículos industriales, etc.

Pasaré a realizar una clasificación de las cosas desde el punto de vista jurídico, para saber las características de que tienen que gozar los bienes para ser objeto de una operación de Arrendamiento

- Por su susceptibilidad de apropiación- Los bienes objeto de Arrendamiento han de ser; Apropiables, es decir, han de tener aptitud para ser objeto de relaciones patrimoniales, quedando excluidas, - por ejemplo las cosas comunes tales como el aire, el agua del mar, etc.

En el comercio, no tendrían este carácter las cosas que están fuera del comercio de los hombres, tales como las cosas públicas (calles, plazas, etc.,) y las de derecho divino (cosas sagradas y religiosas, según el derecho romano, en el mismo caso se encontrarían las cosas de tráfico prohibido, es decir, aquellas que por razones de seguridad o salud pública no pueden ser vendidas (drogas, armamentos, etc.).

De propiedad privada, es decir aquellas que perteneciendo a entidades públicas o privadas, no están destinadas al uso o servicio público. Se contraponen, por consiguiente, a las de dominio públi

co.

- Por sus cualidades.- Los bienes objeto de Arrendamiento Financiero han de ser, Corporales (materiales), es decir, que se perciben con los sentidos.

Muebles o Inmuebles. Son bienes inmuebles aquéllos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin deterioro.

Son bienes muebles, los que, careciendo de situación fija, pueden ser trasladados de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza

Genéricos o Específicos.- Las cosas específicas son aquellas que se designan por sus caracteres propios que las distinguen de las demás de su especie o género; por el contrato las cosas genéricas son las que se determinan por los caracteres comunes a todos los individuos de su especie o género.

Sin embargo, en la práctica hay empresas de Arrendamiento Financiero que no atiende solicitudes que se refieren a un material muy especializado (específico), por las dificultades que supondría su nuevo Arrendamiento o venta en el mercado de segunda mano en caso de interrupción o fallo del contrato en su primer período.

No consumibles, es decir, que no se destruyan por el uso, al menos inmediatamente, como ocurre en los comestibles y combustibles; se-

podrían llamar también deteriorables, puesto que se destruyen gradualmente.

Generalmente las Arrendadoras financieras mencionan que cualquier material puede ser objeto de contrato.

En términos generales se puede decir que todo tipo de material, -- mueble o inmueble, estándar o especial, grande o pequeño, nacional o extranjero, más caro o más barato puede ser arrendado.

Hay Arrendadoras que se limitan a realizar operaciones con material de tipo normal o estándar, pues permiten una fácil reventa en caso de imprevistos. Esto no quiere decir que no haya Arrendadora más arriesgadas, que atiendan a los clientes en sus necesidades de equipo específico. En estos casos el Arrendamiento financiero se revela como una técnica financiera (quizás la única) capaz de estructurar la operación a la medida exacta de las necesidades del cliente.

El gran número de contratos ya realizados por las Arrendadoras -- proporciona una abundante gama de productos que va desde aviones o buques pasando por el material pesado de obras públicas, hasta el equipo de hospitales y laboratorios.

El Precio.- En las condiciones particulares del contrato se fija -- también el precio del Arrendamiento, precio cierto y en dinero.

Se hace constar el precio pactado el cuál se hará efectivo al ----

Arrendador, en un número de plazos concretos, correspondiendo a cada plazo una cantidad determinada, y a pagar con una periodicidad establecida. El precio convenido se refiere al período total del Arrendamiento, considerándose que los pagos periódicos de los diversos plazos son partes del importe total.

También se fija en el contrato el valor de la opción de compra, ejercitable por el arrendatario al finalizar el período de Arrendamiento.

Generalmente los plazos se pagan por vencimiento anticipados, siendo práctica frecuente que el arrendatario abona la primera renta en el momento de la firma del contrato.

Con lo anterior se puede resumir que los elementos reales del contrato se reducen a la cosa o bien, materia del contrato y el precio-contraprestación a pagar por el mismo.

C). FORMALES

El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su párrafo III, establece que "los contratos de Arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito", y ratificarse ante la fe del Notario Público, Corredor o cualquier otro Fedatario Público, para protección de los intereses económicos

	Elementos Personales	El arrendador El arrendatario
Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero	Elementos Reales	Tipo de bienes susceptibles de arrendamiento. Monto total de la operación Promesa de pago
	Elementos Formales	contrato escrito Contrato ratificado y registrado

2.3. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Dentro de este punto hablaré en términos generales de el clausulado que contiene éste contrato aclarando que no es en forma estricta y general si no como mayoría de ellos , y que a continuación analizaré.

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Como un requisito indispensable en todo contrato se establece esta-cláusula en el que se describe detalladamente los bienes que serán objeto del Arrendamiento respectivo.

DURACION

De igual forma como requisito indispensable del contrato se establece la duración del mismo, estableciendo el día exacto en el que comienza y en el que termina.

RENTAS Y PAGOS

Como la cláusula lo indica se establece la cantidad que será pagada por parte del arrendatario a la Arrendadora, según como establezcan que serán dichos pagos, pudiendo ser iguales, consecutivos, o no -- serios.

GARANTIA

Es para caso de que se le haya solicitado al arrendatario una garantía.

OPCIONES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Que como ya lo menciona anteriormente se establecen las opciones que el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades -- Auxiliares del Crédito nos establece.

RECEPCION DE BIENES ARRENDADOS

por lo general se establece esta cláusula con el fin de que quede -- establecido que la arrendataria recibió los bienes arrendados en -- perfectas condiciones por lo que no podrá en ningún momento hacer -- reclamación alguna ya sea por vicios ocultos, defectos o fallas del bien o bienes arrendados.

ELECCION DE LOS BIENES OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

También esta cláusula va con el fin de establecer que la arrendata-

ria eligió en forma individual el o los bienes arrendados, así como el establecer que ella misma escogió al fabricante o distribuidor por lo que asumirá en forma exclusiva cualquier riesgo al respecto por haber sido hecha la elección a su entera satisfacción, - por lo que la arrendataria no será responsable de cualquier daño, defecto, vicios ocultos, errores en la entrega.

GASTOS POR ENTREGA E INSTALACION

Es con el fin de que quede claro que la arrendataria quedará - - - obligada a cubrir todos y cada uno de los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del bien o bienes - - arrendados.

Así como son por su cuenta la totalidad de los gastos derivados de la instalación, del funcionamiento y conservación del bien o bienes arrendados desde el momento de la suscripción del contrato, hasta el momento en que se ejerza cualesquiera de las opciones señaladas en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

MATENIMIENTO

Es importante establecer esta cláusula con el fin de que la arrendataria tenga la obligación de mantener en perfecto estado el -- bien o bienes arrendados, con el objeto de que únicamente sufran - el deterioro normal causado por su funcionamiento en las condicio-

nes adecuadas de acuerdo a su naturaleza o destino.

SUBARRENDAMIENTO

Para que quede debidamente establecido que la arrendataria no podrá subarrendado el bien o bienes arrendados, con la excepción de que exista una autorización previa y por escrito de la Arrendadora, -- establecido asimismo no poder venderlo, pignorarlo, gravarlo o permitir que sea afectado en forma alguna, ni ceder ni negociar en -- cualquier forma los derechos u obligaciones que ampare el contrato

SIGNO OSTENSIBLE DE PROPIEDAD

Es requisito de la arrendataria colocar en un lugar visible del -- bien o bienes Arrendadoras un indicador de que son propiedad de la Arrendadora, quedando facultada la Arrendadora para inspeccionar -- el bien o bienes arrendados cuantas veces lo desee.

TRAMITES DE DOCUMENTACION

La arrendataria estará obligada a obtener la licencias, permisos -- y demás documentos que se requieran de acuerdo con las leyes de -- la República Mexicana y para el caso de que el bien o bienes arrendados tuviera que ser importados, tendrá la arrendataria la obligación de obtener los permisos, licencias, registros y demás documentos propios de la importación, así como la documentación nec--

maría que exige el país exportador.

INSPECCIONES

La Arrendadora podrá efectuar las inspecciones que estime adecuadas al bienes o bienes arrendados, a fin de verificar que estén destinados y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado en el caso de ser vehiculos, la Arrendadora efectuará las inspecciones a fin de verificar que se estén usando conforme a su uso normal.

SEGUROS

Estos serán por cuenta de la arrendataria, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción y daño en general que sufran el bien o los bienes arrendados, así como también los perjuicios que se ocasionen o llegaren a ocasionarse a terceros, ya sea en su persona o en sus bienes.

También podrá establecerse que la arrendadora contrate este seguro por cuenta y cargo de la arrendataria.

Estas pólizas de seguro deberán quedar en manos de la Arrendadora, debiéndose mantener en vigor durante la vigencia del contrato.

Para el caso de que la Arrendadora sea la que contrate la póliza de

seguro la arrendataria le reintegrará a la Arrendadora la totalidad de los gastos que haya efectuado con motivo del seguro o seguros - que sean contratados.

Y para el caso de pérdida, robo, destrucción o cualquier otro daño al bien o bienes arrendados la arrendataria se obligará a efectuar la totalidad de las gestiones, avisos y demás actos que se requieran, debiendo dar aviso de inmediato a la Arrendadora.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

Algunas de las obligaciones más comunes que se le establecen a la arrendataria durante el plazo de la vigencia de este contrato son: La arrendataria se obliga a mantener a la Arrendadora en forma ilimitada libre de toda responsabilidad, sea cual fuera su naturaleza, incluyendo gastos de abogados, así como todo tipo de reclamos, ya sea judiciales o extrajudiciales o de cualquier otro tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas en sus propiedades con motivo de fabricación, ensamble, instalación, propiedad, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del bien o bienes objeto del contrato.

APLICACION DE PAGOS

Es bueno establecer que la Arrendadora esta facultada a aplicar los cantidades que pague la arrendataria a rentas o a otros conceptos-

que sean a cargo de la arrendataria, tales como primas de seguros, diferencias en el pago de indemnizaciones por parte de la Cfa. - de Seguros, gastos de ratificación, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, gastos y costas judiciales, - intereses moratorios y demás gastos que se eroguen.

PAGO DE IMPUESTOS

La arrendataria pagara la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, incluso el Impuesto al Valor Agregado, el que por su propia naturaleza debe ser retenido por la Arrendadora, así como - se obligará a pagar cualquier variación que sufra el mismo, como los que en lo futuro pudieren originarse por cualquier autoridad - respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento del bien bienes arrendados, u cualquier otra carga tributaria que cause el contrato. Para el caso de vehículos, correrán además a - cargo de la arrendataria, los gastos que se efectúen por el derecho de placas.

CAUSAS DE RESCISION

Por lo regular se establecen las siguientes que a mi juicio considero las mas importantes:

- No cumplir con cualquiera de las obligaciones contraídas en el - contrato.

- Por falta de pago puntual de uno o mas de los pagos pactados por renta.
- Por no dar al bien o bienes arrendados precisamente el destino que corresponde a su naturaleza.
- Por no emplear el personal capacitado para el uso del bien o bienes arrendados.
- Por trasladar el bien o bienes arrendados sin autorización y por escrito de la Arrendadora a un lugar distinto al convenido por las partes, y para el caso de que los bienes arrendados fueren -- vehiculos sin los trasladar fuera de la República Mexicana.
- Por afectar o gravar directa o indirectamente y en cualquier forma el bien o bienes arrendados.
- Por no dar aviso de inmediato a la Arrendadora de cualquier situación que pudiera afectar física o judicialmente el bien o bienes arrendados, si por actos de la arrendataria el bien o bienes -- arrendados son embargados parcial o totalmente.
- Si la arrendataria solicita la suspensión de pagos o si se declara en quiebra.
- Disminuir su capital contable en mas de un 20% a la fecha de firma del contrato.

Asimismo será importante que la Arrendadora establezca que para el caso de incumplimiento de cualquiera de los puntos anteriores, ésta quede facultada para optar lo que le convenga pudiendo escoger entre las siguientes posibilidades,

- 1.- A exigirle el pago total de las rentas pendientes por deveng--

gar, incluyendo la opción de compra y los impuestos correspondientes y demás cargos.

2.- A continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización que lo cubra la arrendataria, y que la acuerden ambas partes por el incumplimiento que se haya dado.

3.- A rescindir el contrato dándose por vencido anticipadamente su plazo por lo que la arrendataria en este caso se obligará a devolver de inmediato el bien o los bienes objeto del arrendamiento y a pagarle en consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un perito designado por la Arrendadora y costado por la arrendataria.

Para el caso en que la Arrendadora tuviese que recurrir a la vía judicial para recuperar el bien o los bienes arrendados y el cobro de las cantidades que se adeuden, será bueno establecer que la arrendataria esté conforme en liberar a la Arrendadora de cualquier responsabilidad por los daños que se pudieran causar a propiedad de terceros, con motivo de las maniobras y demás actos que requirieran para recuperar el bien o los bienes arrendados, así como el pago de los respectivos gastos y costos del juicio correspondiente.

HONORARIOS U OTRO CONCEPTOS

Es muy regular que la Arrendadora establezca una pena convencional

a la arrendataria, en caso de no cumplir con ciertas obligaciones del contrato.

DEVOLUCION DEL BIEN

Para el caso de vencimiento anticipado del contrato es importante establecer que la arrendataria deba devolver a la Arrendadora el bien o bienes arrendados en las mismas condiciones en que los haya recibido, a excepción claro del deterioro causado por el uso normal de acuerdo con su naturaleza.

CANCELACION ANTICIPADA

Es sólo con el motivo de que quede claro que el contrato sólo podrá terminarse o cancelarse de acuerdo con lo que se pactó en el mismo, y que la arrendataria por ningún caso podrá cancelarlo, - extinguirlo o terminarlo, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento.

APROBACION SINDICAL

Para el caso de que los empleados de la arrendataria pertenezcan a una organización sindical y a fin de que no se a la Arrendadora en sus propiedades objeto del Arrendamiento a obtener del representante legal del sindicato, una constancia, para que dicho organismo se comprometa a respetar el o los bienes arrendados.

ESTADOS FINANCIEROS

Que será una obligación de la arrendataria en proporcionar a la Arrendadora dentro de los 60 días siguientes al fin de cada trimestre de cada uno de sus Ejercicios fiscales, Estados Financieros con relaciones analíticas de sus principales cuentas colectivas, debidamente firmados por su Director General o Director Financiero, -- conjuntamente con un informe en el que se declare si ha ocurrido alguna causa de vencimiento anticipado?

Añf también proporcionar Estados Financieros anuales auditados por un despacho de contadores Públicos Externos,

Tasa de interes

Como es muy lógico y usual establecer cuál será la tasa de interés pactada entre las partes.

Obligado Solidario

Esta cláusula se establece para el caso en el que la Arrendadora - haya solicitado de la arrendataria como garantía adicional obligados solidarios.

Aceptación del contrato

En el que las partes declaren que no existe error, dolo, mala fe - o cualquier otro vicio de la voluntad que les haya impedido mani--

rustar su consentimiento y aceptación del contrato.

Domicilios

Se suscriben los domicilios de ambas partes, para cualquier caso - en que se llegase a solicitar.

INTERPRETACION Y COMPETENCIA JUDICIAL

Se establece la jurisdicción para el caso de incumplimiento.

2.4 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE UN CREDITO BANCARIO Y EL - -- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Como el Arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento - adicional para la compra de bienes del activo fijo, establezco la - diferencia que existe entre esta fuente y un crédito refinanciera- - rio, el cuál tiene por objeto básico la adquisición de activos fi- - jos, al igual que el Arrendamiento financiero.

Sus diferencias y similitudes son las siguientes:

En el Arrendamiento financiero, se obtienen bienes del activo fijo para ser utilizados durante la vigencia del contrato y logra su -- su propiedad al ejercer la opción de compra al término del mismo.

En el Crédito Refaccionario, se obtienen recursos financieros para adquirir bienes del activo fijo.

En el Arrendamiento Financiero se pactan rentas periódicas en las que se incorpora el monto financiado, costo operativos de la arrendadora, así como la utilidad requerida.

En el Crédito Refaccionario, se pagan periódicamente capital e intereses para amortizar paulatinamente y durante la vigencia del crédito uno y otro, hasta su rescisión total.

El arrendamiento Financiero es un contrato irrevocable, que al llegar a su término acaba con la relación entre ambos contratantes.

El Crédito Refaccionario es un contrato que puede darse por terminado anticipadamente, si la suerte principal, así como los intereses devengados hasta ese momento, son prepagados.

En Arrendamiento Financiero fiscalment, se le aplica un tratamiento especial de deducción y acumulación para el arrendatario y para el arrendador, respectivamente.

En el Crédito Refaccionario se deducen los intereses del préstamo, más la depreciación del bien adquirido, de la base gravable del impuesto sobre la renta del arrendatario, tomado en consideración el efecto de los componentes infraccionarios marcados en la ley.

En el Arrendamiento financiero existen tres opciones al final del -
plazo inicial forzoso del contrato:

- a) Opción de compra del bien arrendado.
- b) Prórroga del contrato
- c) Enajenación del bien a un tercero.

En el crédito Refaccionario no existe opción alguna al término del
plazo del crédito recibido.

En el Arrendamiento financiero como efecto de este contrato no se
limitan otras fuentes de financiamiento, ya que los bienes arrenda-
dos son los únicos que quedan en garantía del contrato, pero se a-
fectan el apalancamiento de la empresa.

En el Crédito Refaccionario este financiamiento, generalmente se -
grava toda la empresa, quedando ésta imposibilitada para negociar --
otras fuentes de financiamiento a largo plazo.

También se afecta la razón de endeudamiento de la empresa.

2.5. DIFERENCIA CON OTRAS FIGURAS AFINES.

CON LA COMPRA-VENTA

La compra-venta es un contrato consensual, bilateral, oneroso, ---
comutativo e inicialmente tratativo de dominio, pero no por sí --
mismo, sino mediante la transferencia o entrega de la cosa...(32).

...(32) Código Civil; Ley Cit, Artículo 224S. "Habrá compra-venta-
cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propie-
dad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a --
pagar por ellas un precio cierto y en dinero".

En éste último carácter radica, precisamente, la diferencia esencial entre el Arrendamiento Financiero y la Compra-Venta en la titularidad de la propiedad.

Mientras que en el Arrendamiento Financiero el usuario no dispone de la propiedad del material, sino sólo de su uso y disfrute, en la compra se transmite inmediatamente la propiedad, se convierte en propietario.

CON EL DEPOSITO

El Arrendamiento Financiero se diferencia también del contrato de depósito por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante.

La diferencia estriba en que el depositario recibe la cosa ajena con la obligación de guardarla y restituirla. Esto es precisamente, lo esencial del contrato de depósito, en el Arrendamiento Financiero, en cambio, se destina la cosa a su utilización por el usuario para satisfacer sus necesidades empresariales (productivas

Además, el depositario no puede servirse de la cosa depositada sin permiso expreso del depositante, y debe serle restituído a éste cuando lo reclame, aunque en el contrato se haya fijado un plazo o tiempo determinado para su devolución ... (33)

... (33) Código Civil; Ley Cit. Artículo 2516, 2522, 2529 y 2354.

Por otra parte, el que recibe en mutuo dinero u otra cosa fungible adquiere su propiedad, mientras que en el Arrendamiento Financiero ésta pertenece al arrendador.

También se diferencia el Arrendamiento Financiero del Comodato o "Préstamo de Uso" por configurarse éste como una cesión esencialmente gratuita de una cosa no fungible porque la usa cierto tiempo y posteriormente sea devuelta.

En principio, ambas figuras tienen en común el que el comodato conserva la propiedad de la cosa prestada y el comodatario adquiere el uso y conservación de la cosa prestada.

Las diferencias estriban en establecer el Código Civil que el comodatario no responde de los deterioros que sobrevengan a la cosa prestada por el solo efecto de uso, y que el comodante podrá reclamar su restitución antes del plazo previsto, si tuviere urgente necesidad de ella. También en el carácter esencialmente gratuito antes mencionado....(34)

...(34) Código civil L y Cit; Artículos 2497, 2502, 2507, 2511.

III. DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es el contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar ciertas cantidades de dinero al arrendador y éste se compromete a poner a disposición del arrendatario un aaterial conforme a las indicaciones y deseos del arrendatario.

Aparecen enel Arrendamiento financiero tres personas, proveedor, -- usuario y empresas arrendadora; ésta última asume las características de un verdadero intermediario financiero entre el fabricante o distribuidor y el usuario final del bien.

Es el Arrendamiento financiero, por consiguiente, el que realmente introduce un nuevo tipo de financiación al crear la figura de -- las sociedades de leasing que como entidades especializadas ofrecen nuevas posibilidades de crédito.

En términos generales el Arrendamiento financiero es aquél que cumple con lo inscrito en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación el cuál analizaremos posteriormente y que a la letra dice:

Artículo 15.- Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior.

3.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO NLTO

Esta modalidad es la más aceptada en México, en combinación con el Arrendamiento Total. Este tipo de Arrendamiento consiste en que - el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado, tales gastos son los de instalación del equipo impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daños, mantenimiento, etc....(35)

Como ejemplo de este, se puede mencionar el Arrendamiento de equipo industrial, en donde el arrendatario del equipo cubre todos los gastos relativos al mismo y el arrendador sólo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través del cobro de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso y de opción de compra en caso de ejercerla o de alguna otra de las opciones - que se tienen en la Ley al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

3.3 ARRENDAMIENTO FINANCIERO GLOBAL

Este tipo de contrato es contrario al anterior, todos los gastos mencionados, son por cuenta del arrendador, quien los recupera en el monto de las rentas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, por lo que dicho costo será recuperado por la Arrendadora...35

... (35) Dr. Jaime Levy Luis. El Arrendamiento financiero; pag. 47-
Nueva Edición. marzo 1992.

El ejemplo más común en esta modalidad es el financiamiento de equipos de computación sofisticados de alta tecnología y valor.

3.4 ARRENDAMIENTO FINANCIERO TOTAL

Es el que permite al arrendador recuperar el costo total del activo adicionado por el interés, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

En otras modalidades, con la opción que se estipula para ser ejercida al final del contrato, o con alguna otra de las dos opciones restantes (según la decisión unilateral del arrendatario), se cubre parte del costo del financiamiento al arrendador. En esta modalidad, el costo total del financiamiento se cubre con las rentas periódicas del plazo inicial forzoso.

3.5 ARRENDAMIENTO FINANCIERO FICTICIO (EN INGLES " SALE AND LEASE-BACK")

Es aquél financiamiento de bienes que son ya propiedad de la empresa. Esta operación se lleva a cabo en tres pasos:...(36)

1.- La empresa dueña del bien ante un requerimiento de recursos frescos, decide "vender" un activo fijo de adquisición reciente a una empresa Arrendadora.

2.- La Arrendadora "compra" el bien y lo pone al servicio de la - -
...(36) Sui Villanueva Carlos, Ob. Cit.; pág. 40,41

empresa que lo cedió mediante un contrato de Arrendamiento financiero.

3.- Al final del plazo pactado para el término del contrato, la arrendataria mediante el pago de la opción de compra, vuelve a ser la propietaria del bien.

3.6 ARRENDAMIENTO FINANCIERO DIRECTO

En el Arrendamiento financiero directo, el presunto arrendatario se dirige a la empresa de leasing sin intermediarios de ningún tipo.

3.7 ARRENDAMIENTO FINANCIERO INDIRECTO

Es por el contrato del anterior, es promovido por los propios fabricantes o distribuidores. Los fabricantes o distribuidores llegan, por lo tanto, a acuerdos con empresas de leasing para que financien sus ventas y ofrecer a sus clientes la alternativa del leasing en vez de la compra directa.

3.8 ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO

Se configura como la compra y/o construcción de un local de uso industrial o comercial (fin productivo), con el objeto de dárselo en Arrendamiento a un usuario, con compromiso de venta, lo que permite a este último después de Arrendamiento, convertirse en

propietario del bien.

Se estableció a través de un contrato de compra-venta en el cuál se incluye el clausulado de un contrato de Arrendamiento financiero.- La diferencia principal con un contrato normal de Arrendamiento, - es que se causa un impuesto sobre traslado de dominio.

3.9 ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERATIVO

El arrendamiento operativo es aquel contrato en virtud del cual -- una persona (arrendador) que, generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario), el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar contra el pago de una renta de Arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de mantenimiento y reparación, durante un periodo de tiempo generalmente corto (la) años, mensuales, por el arrendatario en cualquier momento con aviso al arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación.

Como características principales de este tipo de Arrendamiento se pueden observar las siguientes:

1. El arrendador es generalmente el fabricante o distribuidor del material, y no una entidad financiera especializada en Arrendamiento aunque en principio, no habría inconveniente en que este tipo de servicio fuera prestado por una empresa Arrendadora, sien-

pre y cuando ésta tuviera acuerdos previos con el fabricante de -- los objetos financiados, pues de lo contrario, por sí misma no tendría suficientes medios para ofrecer este servicio técnico complementario.

2.- Los bienes ofrecidos en Arrendamiento operacional suelen ser de tipo estándar, y ello por dos razones principales que son: su especial aptitud para ofrecerlos a otros arrendatarios (como ocurre -- con las computadoras), y el amplio y bien organizado mercado de -- segunda mano de que gozan y que facilitaría la reventa en su caso -- (tal es el caso de los automóviles).

3. La utilización del bien, suele estar limitada a un determinado número de horas de trabajo diarias. Si el cliente sobrepasa este -- límite máximo, la arrendadora le cobra una determinada cantidad, -- por cada hora rebasada.

4. El pago de Arrendamiento comprende todos los gastos que pueda -- tener el bien financiado, durante la vigencia del contrato de -- Arrendamiento, así como la garantía de su buen funcionamiento, y su reposición en caso de avería.

Desde este punto de vista, el Arrendamiento operativo supone una -- gran ventaja para el usuario, pues además de la utilización del -- bien que necesita, le proporciona una serie de servicios colaterales (mantenimiento, asistencia técnica...), destinados a resolver-

los problemas técnicos que puedan surgir.

En definitiva, la Arrendadora toma el riesgo técnico, siendo esta la principal diferencia con el arrendamiento financiero.

5. El contrato es, generalmente de corta duración (1 a 3 años como máximo) y además, rescindible por el arrendatario, previo aviso -- del arrendador. Esto supone para la Arrendadora una serie de consecuencias importantes, que surfan:

a) Durante el periodo de Arrendamiento sólo recupera una parte del valor del bien arrendado, siendo necesario sucesivos Arrendamientos con otros arrendatarios distintos, para amortizarlo totalmente

b) El hecho de que el contrato sea rescindible supone para el arrendatario la ventaja de no tener que seguir pagando unas cuotas prefijadas, un cuantía y tiempo por un material que de pronto se le ha hecho innecesario, o en su caso, la de transferir el riesgo de obsolescencia técnica integralmente al arrendador.

c) Como consecuencia de lo anterior, el importe y los vencimientos de los pagos de Arrendamiento, a satisfacer por el arrendatario -- habrán de ser lo suficientemente importantes para compensar a la Arrendadora el riesgo de hacerse cargo, en cualquier momento, de un bien usado, generalmente obsoleto, no amortizado en su totalidad y en el que, normalmente, habrá efectuado revisiones y reparaciones de mayor o menor importancia.

3.10 ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES MUEBLES

Respecto al tipo de bienes muebles que pueden ser objeto de este contrato, generalmente se encuentran los bienes de consumo duradero, los vehículos y los bienes de equipo.

Generalmente el período de duración del contrato suele oscilar entre uno y tres años.

3.11 ARRENDAMIENTO PURO

Al igual que en la modalidad del Arrendamiento Financiero, en las operaciones de Arrendamiento Puro se establece mediante contrato, el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato.

Por lo tanto, la Arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero.

En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra-venta del bien entre arrendador y arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

El Arrendamiento Puro se encuentra definido en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras dadas a conocer el 29 de agosto de 1990, que a la letra dice:

DECIMA TERCERA.- Las arrendadoras financieras podrán practicar como operación conca el Arrendamiento Puro, dentro de los siguientes--
lineamientos:

1. Se define el Arrendamiento Puro como el acuerdo entre dos partes arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo de determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable, mediante convenio denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2. Son susceptibles de Arrendamiento Puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

3. El arrendatario podrá seleccionar el proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contengan el pedido u orden de compra, en los cuales deberán identificarse y describirse los bienes que adquiera la Arrendadora financiera.

4. Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de Arrendamiento Puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

5. Los contratos de Arrendamiento Puro en los que se prevea alguna opción terminal de las contenidas en el artículo 27 de la Ley de la materia, se considerarán como de Arrendamiento Financiero.

Las partes podrán pactar que, al término del contrato de Arrendamiento Puro y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, la arrendataria adquiera los bienes a su valor de mercado. Si esta no adquiere los bienes objeto de Arrendamiento, la Arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor de mercado que tengan en el momento de la operación o darlos en Arrendamiento Puro o Financiero sin que esto se considere para efectos legales como una opción terminal.

6. Los contratos de Arrendamiento Puro que celebren las Arrendadoras Financieras, no podrán tener un término menor de seis meses.

Finalmente señalaré la característica principal de este tipo de Arrendamiento radica en que el arrendatario tiene derecho al uso del activo, mientras que el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario

3.12 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En la vida práctica existe confusión entre el contrato de Arrendamiento puro y el Arrendamiento financiero, pues al llevar ambos la

palabra Arrendamiento se asimila uno en el otro, con lo que se cae fácilmente en errores de interpretación y aplicación fiscal.

Algunas empresas distribuidoras de automóviles y de equipos de oficina e industriales utilizan el nombre de Arrendamiento Financiero para sus contratos de Arrendamiento Puro, o bien, promueven sus Arrendamientos Puros con opción a compra, lo cual es incorrecto, pues en el Arrendamiento Puro no se estipula opción de compra alguna.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e interés y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.
3. Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terribles, los que se incluyen en este tipo de contratos.

ARRENDAMIENTO PURO

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace el bien sin incluir intereses implícitamente.
3. Pueden ser bienes depreciables, o no, los involucrados en el contrato.

4. Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico tanto para el arrendador como para el arrendatario.

5. A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, y ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.

6. Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en sus carácter de Arrendadoras.

7. Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, -

4. Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.

5. Es, específicamente, una fuente de financiamiento y que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando estos recursos a otras necesidades.

6. 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, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción hecha de las nuevas.

7. No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de Arrendamiento.

así como dos opciones adicionales.

8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos -- contratantes, o bien, prorrogarla durante un tiempo cierto adicional.

9. El arrendatario tiene -- derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad -- del bien, mismo que es -- transferido al arrendatario al hacer efectiva la -- opción de compra.

5. Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, -- después de su terminación.

9. El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el -- arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, -- mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato.

V. PROCEDIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. SERVICIO AL CLIENTE

Para toda solicitud de los servicios que ofrecen las Arrendadoras, se cuenta con un equipo humano altamente capacitado y especializado, proporcionado asesoría integral en cuanto al diseño del mejor plan que convenga al cliente.

Adicionalmente, el cliente cuenta desde un inicio con la atención personal de un ejecutivo de cuenta, a fin de darle seguimiento a su operación de Arrendamiento, desde el pre-análisis de la solicitud hasta la terminación del contrato, así como el servicio de analizar y evaluar cualquier proyecto adicional que convenga a los intereses del arrendatario.

El cliente selecciona el equipo y al proveedor, negociando el precio y condiciones del entrega.

4.2. SUJETOS DE ARRENDAMIENTO

Prácticamente cualquier persona física o moral que tenga la capacidad jurídica y económica, puede ser elegible para celebrar una operación de Arrendamiento con una Arrendadora, independiente de su naturaleza o forma de constitución, actividad económica que desarrolle, localización geográfica, tamaño de empresa. Sin embargo en el caso de personas físicas, para que puedan ejercer los bene-

ficlos fiscales que la Ley permite al adquirir sus activos mediante Arrendamiento Financiero o Arrendamiento Puro, debe tratarse de personas físicas con actividades empresariales o causantes mayores a fin de que puedan acreditar el I.V.A. que genera la operación, así como depreciar los bienes arrendados y deducir los intereses - cuando se trate de Arrendamiento Financiero, o bien deducir de sus resultados la totalidad del valor del contrato cuando se trate de Arrendamiento Puro.

Por otra parte, considerando que al celebrar un contrato de Arrendamiento, el cliente adquiere la obligación de efectuar pagos periódicos por el uso o goce del bien arrendado, deben cubrirse los requisitos y seguridades similares a las del otorgamiento de un crédito.

En virtud de lo anterior, los criterios que se consideran para que un solicitante sea sujeto de Arrendamiento son, en general, los siguientes:

- a) Tener experiencia en la actividad económica que desempeñe.
- b) En el caso de empresas de nueva creación, los socios y el personal directo y técnico, deberán contar con experiencia en el giro de que se trate.
- c) Que la empresa o proyecto que emplearán los bienes objeto de Arrendamiento sea viables, desde el punto de vista económico, técnico y financiero, es decir, que tengan una probabilidad razonable

de penetrar en el mercado, cuenten con la infraestructura física y tecnológica adecuada y sean económicamente rentables.

d) Que cuenten con experiencias crediticias positivas, así como -- una posición y estructura financiera sana, congruente con el monto del crédito solicitado.

e) Entren en posibilidades de ofrecer garantías que respalden la -- operación en función de las características y grado de riesgo de -- la empresa y/u proyecto.*

Por otro lado, vemos que en toda operación de Arrendamiento Fi-- nanciero intervienen tres sujetos o entidades:

- El proveedor (fabricante distribuidor) VENDEDOR
- La empresa Arrendadora: COMPRADOR-ARRENDADOR
- El usuario: ARRENDATARIO

4.3 CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

Estas son impuestas por ambas partes, llegan a un acuerdo para es-- tablecer plazo, tasa, comisión y por apertura, etc.

4.4 ELECCION DEL EQUIPO Y DEL PROVEEDOR POR EL USUARIO

Como ya hemos visto anteriormente en el Arrendamiento Financiero - el usuario es quien designa el equipo y el proveedor que desea.

Cuando el empresario, con un planteamiento corrector de su proceso industrial y una actividad productiva rentable, decide acudir al Arrendamiento Financiero como el instrumento más adecuado para incrementar la capacidad de producción de su empresa, lo hace pensando en un bien específico (marca, modelo, precio, etc.) de un proveedor concreto y cuya determinación le corresponde exclusivamente a él.

De igual modo le pasa a la persona física, no necesariamente un empresario.

Esto, necesariamente tiene que ser así, por varias razones que se apuntan:

En primer lugar, la Arrendadora, teniendo sobre todo una vocación financiera, no va a comprar bienes especialmente con vistas al alquiler si no se ha asegurado previamente el citado alquiler, puesto que no dispone de medios para poner en funcionamiento el bien comprado, ni para mantenerlo, ni siquiera para almacenarlo.

Y en segundo lugar, porque es el productor usuario quien, debido a su vocación eminentemente técnica, tiene la posibilidad de darse cuenta de la rentabilidad de un bien y plantearse la integración -

entre sus medios de producción.

4.5 SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO

Una vez que el futuro usuario se ha decidido por el equipo que necesita, se dirige a la Arrendadora, donde se llena una solicitud - que le proporciona la propia compañía.

En la solicitud de Arrendamiento financiero se hacen constar los siguientes datos.

- 1) Nombre y dirección del Arrendatario, nombre comercial, ingresos y egresos, bienes que posee, etc., si se trata de un comerciante individual (persona física); o bien, razón social, domicilio, capital, reservas, consejo de administración, si se trata de una (-- sociedad Persona jurídica) también adjuntará su balance y estado - de resultados de los tres últimos ejercicios, acta constitutiva, - etc.
- 2) Proveedor, domicilio, actividad y otros.
- 3) Bienes que desea arrendar estipulando precio, clase, modelo o - tipo, marca, plazo y lugar de entrega.
- 4) Otras informaciones que se crean oportunas, evolución de su cag - tura de pedidos, proyectos futuros de expansión y desarrollo, pre-

visión sobre la rentabilidad del equipo a arrendar, etc.

4.6 ESTUDIO TECNICO

Acto seguido, la Arrendadora procede al examen de la propuesta, para lo cual, tiene en cuenta las siguientes circunstancias:

1). Con respecto al proveedor:

- Prestigio en el mercado del fabricante o distribuidor, en su caso
- Calidad de los servicios de garantía, asistencia técnica, "stock" de repuestos y organización post-venta en el término nacional.
- Situación económica del proveedor.

2) CON RESPECTO AL EQUIPO:

Este estudio tiene que determinar el equipo más apropiado y que posea la tecnología más moderna, para lo cual haya que tener muy en cuenta el funcionamiento general de la empresa y sus perspectivas de mejora, así como también el conjunto de maquinaria ya existente al que tiene que incorporarse el nuevo equipo, y los planes de expansión previstos para el futuro; en resumen son los siguientes -- puntos los aspectos más importantes:

- Calidad y precio del equipo
- Naturaleza del mismo, es decir si es de tipo estándar o fabricado específicamente de acuerdo con las necesidades del arrendatario
- Susceptibilidad de depreciación u obsolescencia.
- Valor en el mercado como equipo usado y posibilidades de venta como tal.

3) CON RESPECTO AL ARRENDATARIO

- Informes comerciales de fuentes diversas, bancos, proveedores, - competidores, etc.
- Si es persona física: su situación familiar, seguro de vida, etc.
- Su situación como industrial, en los últimos años (estados contables, etc.)
- Clase de empresa o negocio.
- Representación de la incorporación del nuevo equipo en la rentabilidad de la empresa.
- Necesidad y utilidad de la inversión proyectada: cartera de pedu

dos que justifique la adquisición.

4.7 ESTUDIO FINANCIERO

Los puntos claves de este estudio serían los siguientes:

1. Definir el programa de Arrendamiento adecuados, en función del número de años de uso, y las modalidades de su regulación.

2. Evaluar el costo eventual del material sin intervención del - - Arrendamiento financiero, que comprendería los siguientes cálculos

- Costo de capital, es decir, cargas financieras sobre el monto de capital inmovilizado por la compra de equipo.

- Evaluación de todas las gastos generales (personal de servicio de compra, gastos administrativos, etc.)

/Gastos diversos

- Incidencias fiscales

3. Evaluar el costo del Arrendamiento financiero para el mismo caso, calculando los pagos de arrendamiento que aplicaría una arrendadora.

4. Comparar los resultados financieros que se han obtenido por uno y otro métodos.

4.8 PRINCIPALES POLITICAS DE CREDITO

Todas las solicitudes de financiamiento deberán ser sancionadas -- por un comité de Crédito de acuerdo a las facultades del mismo --

Serán sujetos de crédito las personas morales con fines productivos y las personas físicas con actividades empresariales e industriales.

Será necesario que la solicitud de financiamiento venga acompañada por la documentación mínima requerida por el área de crédito.

- Independientemente de que con esta documentación se formaliza la solicitud del cliente o prospecto hacia la Arrendadora, la misma contiene información de gran utilidad para el desarrollo del estudio de crédito como por ejemplo: domicilio del solicitante, administradores actuales y referencias crediticias.

- Estados financieros, el objeto de elaborar un estudio de crédito es determinar la viabilidad de otorgar un financiamiento, emitiéndose una opinión que será sancionada por un Comité de Crédito una de las principales fuentes para respaldar su opinión, es precisamente información financiera histórica, a través de comparar su -- crecimiento o decrecimiento y los apoyos externos que se reciben por los que se solicitan.

Por lo general casi todas las Arrendadoras Financieras solicitan - los tres últimos estados financieros por sus ejercicios sociales - completos, estos estados financieros deberán ser preferentemente -- auditados, en caso de que no sean auditados serán firmados en original e incluir las relaciones analíticas de sus principales, cuentas colectivas de sus balances generales y anexar una fotocopia de sus declaraciones anuales completas de impuesto sobre la Renta.

Un estado financiero parcial con una antigüedad no mayor a dos meses, este estado financiero deberá estar firmado en original y deberá incluir las relaciones analíticas de las principales cuentas -- colectivas del propio balance y anexar fotocopia de las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado por periodo de que se trate.

- Escrituras en el caso que se trate de una persona moral, están -- serán para certificar y verificar la existencia legal de la empresa, ya que mediante esta, se manda verificar el Registro Público -- de La Propiedad Sección Comercio, donde haya sido registrada la -- sociedad y escrituras de sus apoderados.

- Proyecciones financieras, tradicionalmente son susceptibles de -- financiamiento las empresas con una cierta antigüedad y con una situación financiera favorable, sin embargo, también pueden ser sujetas de estos mismo financiamientos, empresas nuevas o bien, aquellas que tienen proyectos de desarrollo, por lo que se solicita esta información con el objeto de analizarla, sin embargo es de

suma importancia conocer las bases de elaboración para ver la --
razonabilidad y lógica en su elaboración.

- Avalistas, como es casi costumbre de las Arrendadoras, y no sólo
de ellas sino de muchas Instituciones de Crédito, el solicitar av
listas que apoyarán la solicitud del proyecto ya que también se --
elabora un análisis de crédito de los mismos.

4.9 JUICIO SOBRE EL CLIENTE

A la luz de estos datos, la Arrendadora suele estar en condiciones
de emitir rápidamente un juicio exacto sobre el cliente, su situa-
ción económico-financiera y su solvencia personal, profesional y -
económica, con el fin de decidirse o no, a financiar la concreta -
operación que se propone.

No hay que olvidar que, este análisis no se diferencia mucho de --
los que normalmente efectúan las Instituciones de Crédito en sus -
conclusiones de préstamos a mediano plazo.

No obstante, se establecen con frecuencia convenios con los proveg
dores que garantizan unos precios de recompra de los equipos, lo -
que hace mas secundarias las circunstancias anteriores.

4.10 FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Aceptada la operación por la Arrendadora, se firma un contrato en

entre ésta y el futuro arrendatario, que constituye el llamado "Contrato de Arrendamiento financiero", que ya se vió en el capítulo - Segundo.*

En virtud de este contrato, la Arrendadora se compromete a poner a disposición del usuario (arrendatario) el equipo que este previamente ha elegido, recibiendo en el contraprestación el pago de las -- rentas determinadas y estipulándose una duración concreta para este Arrendamiento, que se declara irrevocable para ambas partes.

4.11 COMPRA DEL EQUIPO

Una vez firmado el contrato entre la Arrendadora y el usuario, aquéllas procede caso simultáneamente a su ejecución a través de la compra del equipo al proveedor determinados ya en el contrato.

En principio, se trata de un contrato de compra-venta típico "por el que uno de los contratantes (el proveedor) se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto - en dinero (37) y que por tanto, engendra derechos y obligaciones - recíprocas para ambas partes; en el vendedor la entrega y saneamiento de la cosa vendida y en el comprador, el pago del precio.

No obstante, es absolutamente imprescindible tener en cuenta que - esta compra-venta tiene una finalidad concreta: adquirir el material designado por el futuro usuario en todos los detalles (precio-- y proveedor), para cedrlo el uso y disfrute del mismo un Arrendamiento Financiero, manteniendo el arrendador la propiedad del - --
... (37) Código de Comercio, Ley Cit., Art. 150.

bien como garantía.

De aquí se derivan algunas especialidades que caracterizan a este contrato con respecto a la compra-venta normal, especialidades que están previstas en las cláusulas del contrato de Arrendamiento financiero, y que son las siguientes.

1. El bien es entregado directamente por el proveedor al arrendatario, quien lo recibe en nombre y cuenta del arrendador.

2.- Son de cuenta y riesgo del arrendatario cuantos gastos origine dicha entrega y transporte al lugar donde deba quedar instalado, - Estos gastos normalmente corresponden al vendedor, salvo pacto en contrato...(38)

3. Exención de toda responsabilidad de la Arrendadora en cuanto al bien (buen o mal funcionamiento, posibles demoras en la entrega, avería...)

4. Reemplazo del arrendatario en los derechos del arrendador en cuanto a las acciones que éste incumbieren como comprador frente al vendedor.

4.12 LA ENTREGA DEL BIEN

En los contratos de Arrendamiento Financiero se prevé que la entreg

...(38) Código de Comercio, Ley cit., Art. 382 y 383

ga del equipo la realizará el proveedor o vendedor directamente -- al arrendatario. El arrendador, por lo tanto, se desentiende de la obligación de entrega, haciendo responsable de la misma al proveedor.

Es más, el arrendador se exuye de toda responsabilidad, tanto en lo que respecta a la elección del bien (buen o mal funcionamiento rendimiento del mismo), como por lo que se refiere a las posibles demoras en la entrega del equipo, averías, etc.

Esto es lo que constituye la "Cláusula de irresponsabilidad o exoneración de la Arrendadora en lo que respecta a la compra del bien.- Así se conviene de modo expreso en el contrato al decir que "el arrendatario hace constar en el acto de entrega que el bien ha sido recibido en perfectas condiciones y sin formular reserva alguna".
...(38)

Asimismo, el arrendatario no podrá pretender por esta causa disminución alguna del precio pactado, ni solicitar aplazamientos en -- los pagos por la no utilización transitoria del material debido a la causa que sea.

Ahora bien, estas cláusulas de exoneración de la Arrendadora frente al arrendatario, no significan que éste quede absolutamente indefenso ante el incumplimiento de la obligación de entrega por parte del proveedor. La Arrendadora al único que pretende es no intervenir directamente, pues no ha llegado el bien, pero prevé en el pro

prio contrato una "clausula de recemplazo" en virtud de la cual ---
"el arrendatario queda relevado en los derechos del arrendador en-
cuanto a las acciones que a éste incumbieran como comprador frente
al vendedor".

Se sobreentiende que se refiere a los casos ya citados de posibles
demoras en la entrega del materia, mal funcionamiento del mismo, -
averfas, etc.

4.13 INSTALACION E IDENTIFICACION DEL EQUIPO

El equipo, en principio, se entrega en el domicilio del proveedor
o suministrador, salvo acuerdo en contrato en las condiciones espe-
ciales, siendo de cuenta y riesgo del arrendatario cuantos gastos
origina dicha entrega y transporte al lugar donde debe quedar ins-
talado.

El local de instalación deberá reunir en todo caso las condiciones-
precisas para la normal conservación y buen funcionamiento del ---
equipo, siendo de cuenta del arrendatario los gastos de instala- -
ción de dicho equipo.

El bien, arrendado, es, en todo caso, propiedad del arrendador, a-
tal efecto, el arrendatario se compromete a adoptar cuantas medi-
das sean precisas o convenientes, a juicio de arrendador, para con-
tribuir al reconocimiento, defensa y protección de este derecho.

Concretamente, el arrendatario deberá mantener en cada elemento de equipo arrendado una placa inamovible y perfectamente legible en la que se haga constar que dicho elemento es propiedad del arrendador.

4.14 OPERACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Una vez que el arrendador ha comprado ya el equipo, el arrendatario puede pasar a disponer del mismo, comenzando así el Arrendamiento propiamente dicho.

4.15 TERMINACION DEL CONTRATO

Como ya lo hemos visto anteriormente una vez que éste llega a su término se establecen las opciones terminales que nos establece el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y que son:

1. Transferir la propiedad del bien, mediante un pago inferior al valor de mercado, al momento de realizar la operación.

2. prorrogar el contrato establecido pagos inferiores al que se fija durante el plazo inicial del contrato.

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

V.- MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

5.1. ACUERDO POR EL QUE SE EMITEN REGLAS BÁSICAS PARA LA OPERACIÓN DE LAS ARRENDADORÍAS FINANCIERAS.

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 señala que la modernización del país requiere de un sistema financiero que apoye y estimule la productividad y capitalización de las empresas que les permita elevar su nivel de competitividad a la escala de los patrones que se registran en el ámbito internacional.

Asimismo, establece que el financiamiento del desarrollo económico debe realizarse principalmente con base en nuestros propios recursos, para lo cual resulta necesario fortalecer y estimular el ahorro interno al tiempo que se perfeccionan esquemas de asignación más eficientes de dichos fondos.

Bajo estos lineamientos de modernización resulta indispensable que el marco jurídico y reglamentario que determina la operación de los diferentes intermediarios financieros, propicie su reestructuración y crecimiento y brinde un apoyo de importancia al desarrollo económico y financiero del país.

Para hacer acordes las necesidades de Crecimiento de la economía nacional con el fomento de las actividades de financiamiento especializado, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas

disposiciones de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1990.

En el capítulo correspondiente a las Arrendadoras Financieras se incluyeron cambios trascendentes en cuanto a las actividades que tiene permitido realizar, como fue el de cancelar la facultad que tenían para operar créditos cuya naturaleza se identifica más con la operación bancaria; y por lo que concierne a las necesidades de capitalización, para dar mayor seguridad y liquidez a la operación se revaloraron los índices refiriéndolos a los activos de riesgo y las operaciones causantes de pasivo contingente, clasificando dichos activos en grupos a los que les corresponden porcentajes máximos de pasivo exigible y pasivo contingente, así como determinando los conceptos que deberán integrar el capital contable de estos intermediarios financieros.

Las reformas legales referidas hicieron necesario adecuar la normatividad operativa para impulsar una mayor participación del sector dentro del mercado financiero por las ventajas que ofrece el Arrendamiento financiero para canalizar los recursos que propician fundamentalmente la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país, para lo cual esta Secretaría con fundamento en los artículos 10., 80. fracción I; 24 fracciones IV y XII; 36; 37-A; 37-B y 78 fracciones V y VI de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito después de haber

escucharle a la Comisión Nacional Bancaria y al Banco de México - -
tiene a bien emitir las siguientes:

REGLAS BÁSICAS

por lo que se refiere a las reglas Básicas hará una mención de las
más importantes y que son las siguientes:

PRIMERA. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público determinará -
durante el primer trimestre de cada año el capital mínimo necesario
para constituir o mantener en operación a las Arrendadoras - -
Financieras.

En el caso de que no lo determine durante el período señalado, el
capital mínimo deberá ajustarse durante el mes de abril del año de
que se trate, aplicando el capital mínimo vigente, el incremento -
porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado
por el Banco de México, correspondiente al año inmediato anterior,
con el objeto de que el nuevo monto se encuentre exhibido, registra-
do y protocolizado en el Registro Público a más tardar el 30 de
junio siguiente;

SEGUNDA. El capital contable de las Arrendadoras Financieras se con-
siderará integrado por los siguientes conceptos.

- 1) El capital social suscrito y pagado y las reservas de capital.
- 2) Las obligaciones subordinadas en los términos referidos en la -

regla Novena:

- 3) Las utilidades no aplicadas y/o las pérdidas no absorbidas del ejercicio vigente y de ejercicios anteriores; y
- 4) El 100% de los superávits por revaluación de inmueble y de acciones inmobiliarias de las referidas en el artículo 37 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito así como el 50% del superávit por revaluación de acciones en otras empresas.

El capital contable en ningún momento será inferior al capital mínimo pagado.

SEXTA.- Las Arrendadoras deberán proporcionar al Banco de México - la información que éste les requiera.

SEPTIMA.- Los faltantes de capital contable que detecte el Banco de México, los hará del conocimiento del al Comisión Nacional Bancaria para los efectos del artículo 89 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su fracción IV, se autoriza a las Arrendadoras financieras a la realización de las operaciones siguientes:

- a) Préstamos y créditos de Instituciones de Crédito y de Seguros y

de finanzas del país o de entidades financieras del exterior, --- destinados a la realización de las operaciones propias de su objeto social, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento financiero.

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

NOVENA. En la celebración de las operaciones de financiamiento referidas en la Regla anterior las Arrendadoras Financieras deberán ajustarse, en cuanto a sus límites y condiciones, a las reglas de carácter general que expida el Banco de México.

DECIMA SEGUNDA En los contratos de Arrendamiento financiero se podrá convenir la entrega de anticipos a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de dichos contratos y que por su naturaleza, ubicación o proceso de producción no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo. En estos casos, la arrendataria quedará obligada a pagar una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de Arrendamiento financiero.

Las Arrendadoras Financieras deberán cuidar que los anticipos ten-

tingan un plazo hastady una ño, después del cual deberán convertirse en Arrendamiento financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a solicitud de la Arrendadora interesada, podrá excepcionalmente autorizar un plazo mayor cuando las características de la operación así lo justifiquen.

Si de manera reiterada las operaciones que se realicen en términos de la presente regla no se convirtieran en Arrendamiento Financiero una vez vencido el plazo señalado en el contrato y las causas no fueran debidamente justificadas a juicio de la Comisión Nacional Bancaria, la Arrendadora será sancionada en los términos del artículo 59 de la Ley de la materia.

DECIMA TERCERA. Las Arrendadoras financieras podrán practicar como operación conexa el Arrendamiento Puro, dentro de los siguientes lineamientos.

1. Se define el Arrendamiento Puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido de antemano, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2. Son susceptibles de Arrendamiento. Puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquéllos que la Ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales.

3. El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra, en los cuales deberán identificarse y describirse los bienes que adquiera la Arrendadora financiera.

4. Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de Arrendamiento Puro, al grado que permitan el uso normal que les corresponda.

5. Los contratos de Arrendamiento Puro en los que se prevea alguna opción terminal de las contenidas en el artículo 27 de la Ley de la materia, se considerarán como de Arrendamiento financiero.

Las partes podrán pactar que, al término del contrato de Arrendamiento Puro y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, la arrendataria adquiera los bienes a su valor de mercado. Si ésta no adquiere los bienes objeto del arrendamiento la Arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor de mercado que tengan en el momento de la operación o darlos en Arrendamiento Puro o Financiero sin que esto se considere para efectos legales como una opción terminal.

6. Los contratos de Arrendamiento Puro que celebren las Arrendadoras Financieras no podrán tener un término menor de seis meses.

Décima Cuarta.- Las Arrendadoras Financieras deberán proporcionar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y al Banco de México la información de carácter general que éstos les requieran sobre sus operaciones, así como aquellos datos que permitan estimar su situación financiera.

5.2 ESTUDIO FISCAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (ANTECEDENTES)

Las figuras de Arrendamiento Financiero en nuestro país surge como ya lo he mencionado anteriormente a principios de la década de los años 60's. Desde el enfoque jurídico las autoridades fiscales han promulgado diversos criterios, leyes, reglas, etc., a seguir, tanto para Arrendadoras como para arrendatarios, inicialmente para establecer las particularidades de éste tipo de contratos (al no estar definidos en forma expresa en algún ordenamiento), se tomó lo inscrito en el Código Civil, pero a causa de las opciones que se contemplan en esta clase de convenios, el modelo no se adecua en su totalidad.

En abril de 1966, tenemos el primer antecedente de control fiscal la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta de a conocer un documento denominado "Criterio No. 13", donde se manifiesta la interpretación que contempla para este género de transacciones.

Mucho de los motivos de la Secretaría de Hacienda y Crédito - --

Público para formular el denominado "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. ...(39)

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, resolvió dar a conocer diversas reglas, en éstas se señalaba que a las operaciones -- en contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendador debía, -- darles el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que -- tenían los arrendatarios de comprar o vender los bienes objeto de la transacción al final de los plazos, pactados que en consecuencia, las Arrendadoras podían optar entre considerar el total del precio que arroja la suma de las prestaciones pactadas como ingreso de ejercicio, o en su defecto, acumular aquellas que realmente hubiese cobrado y con deducción del costo que les correspondía en ambos casos; si existiese incumplimiento por parte del arrendatario, los bienes se incorporarían a los inventarios del -- arrendador en las circunstancias, si el término de los plazos convenidos el bien era enajenado a un tercero, ambas partes deberían acumular proporcionalmente el ingreso que les correspondiese, los arrendatarios tenían la opción de deducir en forma anual el importe de las rentas y al finalizar los plazos pactados, la cantidad simbólica a cubrir para ser propietario del bien, o en su -- defecto, considerar el importe total del contrato como el costo -- de adquisición y realizar la depreciación de conformidad con lo -- establecido para los demás activos fijos.

.....
1..(39) Siv Villanueva Carlos, Ob. Cit. pag. 73.

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", situación que perjudicaba al -- fisco federal, por otra parte, las consecuencias de tipo jurídico del contrato diferían para el arrendador y arrendatario.

Tres años después en septiembre de 1969, las autoridades dan a conocer la revocación del Criterio No. 13, sus motivos fueron los -- siguientes:

- a) Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia de Impuesto Sobre la Renta, afectando el control de una de -- las deducciones más importantes del mencionado ordenamiento.
- b). Al tratarse de contratos de Arrendamiento con opción a compra se deberían otorgar las mismas consecuencias jurídicas para arrendador y arrendatario, por lo tanto, se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas.

Al conocer tal determinación las Arrendadoras solicitaron se otorgara un tratamiento diferente a lo estipulado en la revocación, -- no logrando su objetivo, ya que, las autoridades ratificaron en junio de 1970 la citada revocación y además estipularon reglas -- específicas para las opciones de compra, señalando que:

- 1) Era obligación del arrendador , mientras no se transfiera la -- propiedad del bien, calcular la depreciación para efecto de la de-- ducción correspondiente.
- 2) Que en caso de ser diferente el precio declarado y el estipula-- do por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuando el pri-- mero no estuviese acorde al de mercado se consideraría ingreso a-- cumulable a la diferencia;
- 3) Al vender el bien en un costo inferior a los de mercado o su -- costo tal acción estaba en contra de los inscrito en la propia -- Ley.

Se dio un plazo a las empresas de arrendamiento para corregir su-- situación fiscal de ejercicios anteriores y adecuarse a lo estipu-- lado en los artículos 19 y 21 de la ley vigente corrigiendo la de-- ducción correspondiente, y en caso de no hacerlo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público procedería a la revisión de las decla-- raciones presentadas originalmente, efectuando las correcciones-- pertinentes.

Al analizar la revocación del Criterio No. 13 y la ratificación -- de la misma, se aprecia que la opción de enajenación del bien, su-- le vió como parte independiente del contrato y por consiguiente-- esta operación debería ser precio de mercado (valor realización) en caso contrario, la diferencia sería ingreso acumulable para el arrendador. En tales circunstancias la esencia del Arrendamiento-- Financiero se perdió, puesto que el objetivo de la operación es -- que el arrendador mediante el cobro de las rentas durante un pla--

zo inicial forzoso, recupere su inversión y obtenga un rendimiento y que el arrendatario en base al pago de dichas rentas, obtenga al final del contrato la propiedad del bien objeto del mismo, por lo siguiente si una vez terminado el convenio era necesario pagar a precio de mercado el importe del activo fijo, la transacción perdería totalmente su finalidad, debido a que el costo financiero se incrementaba desproporcionalmente...(40)

Es en noviembre de 1974, cuando se incorpora la figura del Arrendamiento Financiero a la Ley del Impuesto sobre la Renta, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a los contratos de Arrendamiento Financiero. La autoridad legislativa de manera tal, que la operación entre el arrendador y el arrendatario tuviese las mismas consecuencias jurídicas para ambos y retomó la parte esencial de este tipo de transacciones, en otras palabras, reconoció que el Arrendamiento Financiero es un crédito de bienes, en donde la palabra, 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 físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo así una utilidad.

A pesar de las diversas modificaciones que la Ley del Impuesto Sobre la Renta ha sufrido de 1975 a la fecha (1980 y 1987), básicamente son las mismas condiciones establecidas en noviembre de 1974, las que rigen a los contratos de Arrendamiento Financiero hasta nuestros días.

... (40) Idem., id., id., id., id.

La reforma más reciente consistió en suprimir el procedimiento incluido en el artículo 48 y derogar el artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario, y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia (intereses) entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión.

Hasta el 31 de Diciembre de 1990, la metodología del artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta consistía en determinar un porcentaje (según el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable) y multiplicarlo por el total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el resultado era el monto original de la inversión, cifra que se depreciaría, conforme al procedimiento y porcentajes que rigen para los demás activos fijos, en la actualidad el citado artículo establece que el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad pactada como valor del bien en el contrato de Arrendamiento Financiero.

Esta modificación es de suma importancia puesto que aplicar el artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta 1990 existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión, la desigualdad entre ambas cantidades se presentaba debido a que los cuadros del citado artículo fueron calculados contemplando capitalización de intereses en forma

mensual, por tanto, el monto original de la inversión resultaba siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era menor.

Otra desventaja era en el cálculo del Impuesto al Valor Agregado, puesto existía diferencia entre las cantidades del arrendador y las del arrendatario, ya que mientras el primero lo calculaba pagando del precio del bien, el segundo lo hacía en base al monto original de la inversión, si bien es cierto que dicha diferencia se compensaba al calcular el Impuesto al Valor Agregado de los intereses para ambos casos, la desigualdad provocaba interpretaciones erróneas y dudas tanto para la empresa Arrendadora como para el usuario del servicio.

En cuanto al artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta -- (como ya lo mencioné), señalaba que el resultado de restar el total de rentas pactadas al monto original de la inversión, se debería deducir en partes iguales durante el plazo inicial del contrato, lo cual no se acorde al procedimiento financiero y que es 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, y como se muestra en la siguiente gráfica.

Por último comentaré dentro de estos antecedentes fiscales las disposiciones de la Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles vigente hasta el año de 1979...(41)

Al igual que la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley Federal de Impuesto Sobre Ingreso Mercantiles, no mencionaba disposición alguna referente al Arrendamiento Financiero, por lo que se deducía su gravabilidad del contenido de diversos artículos, siendo los más importantes los siguientes:

Art. 1 Referente al objeto del impuesto, el cual decía que el impuesto Sobre Ingreso Mercantiles se causa por los ingresos obtenidos por:

- 1) Enajenación de bienes
- b) Por Arrendamiento de bienes
- c). Por prestación de servicios
- d) Por comisiones y mediaciones
- e) Por ventas con reserva de dominio

Art. 3 El impuesto se causa sobre los intereses totales de la operación gravados por esa ley, en el momento en que se efectúen, aún y cuando sean a plazo, a crédito o con reserva de dominio, incluyendo los intereses o cualquier otra prestación.

Art. 5 Daba el concepto de arrendamiento y lo consideraba como la concesión del uso y goce temporal de un bien que produjera un ingreso al Arrendador.

... (41) Haimé Lévy Cuñis, Ob. Cit., pág. 60

Art. 10 Reglamentaba al sujeto del impuesto definiendolo como la persona fisica o moral que habitualmente obtine Ingresos con motivo de las operaciones gravadas por esta ley, con la facultad de trasladarlo expresamente al comprador o usuario del servicio.

Art. 14 Citaba las distintas tasas a las que se gravaban las actividades del impuesto siendo la tasa general del 4% y la que correspondia al Arrendamiento Financiero, por no estar mencionada expresamente en ningún otro inciso del articulo correspondiente.

Art. 18 Mencionaba los ingresos exentos del impuesto, sin estar incluido el Arrendamiento Financiero.

Como se vió, si la Ley del Impuesto Sobre la Renta, equiparaba al Arrendamiento Financiero, como una venta en abonos, la Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, también...(42)

CUADRO DE ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO --
FINANCIERO (Ver anexo no. 1)

5.3 ESTUDIOS FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO . (Normatividad Vigente).

Una vez que se han analizado los diversas modificaciones fiscales que el Arrendamiento Financiero ha tenido a través de los años en nuestro país nos hemos dado cuenta que la inexperiencia y desconocimiento de la operación ha quedado en el pasado, ya que en la
...(42) Idem .pág. 61

actualidad, dicha operación está perfectamente reglamentada en distintas leyes, por lo que a continuación pasará al estudio de su normatividad vigente.

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación contiene la definición de Arrendamiento financiero, así como las reglas y condiciones legales necesarias para su consideración y que a la letra nos dice:

Art. 15.- Arrendamiento financiero es el contrato que se otorga -- uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla -- con los siguientes requisitos.

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

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

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

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

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

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

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

(Esta última fracción fue adicionada en la llamada "Miscelánea Fiscal", publicada en el Diario Oficial del 26 de Diciembre de 1990- entrando en vigor a partir del 01 de Enero de 1991).

Como podremos observar el elemento esencial del artículo anterior, es el término "contrato", de acuerdo al artículo 1793 del Código-Civil para el Distrito Federal, se entiende por contrato a los - convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos; personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Como ya he mencionado el artículo 25 y 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito se encuentran -- contemplados conceptos y elementos inherentes a los contratos de-

Arrendamiento Financiero, y a sus opciones terminales, que en ---
lo general coinciden con lo expuesto por el artículo 15 del Códig-
o Fiscal de la Federación.

5.4 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La comisión de Hacienda y Crédito Público encargada de analizar as-
pectos fiscales realizó un estudio de la evaluación del sistema fi-
nanciero, de acuerdo al cual se observó que el Arrendamiento - -
Financiero, ha tenido un crecimiento mayor que otras clases de --
operaciones crediticias. La comisión estimó que esto se debía a
la existencia de un tratamiento fiscal favorable inequitativo o--
torgado al Arrendamiento Financiero con respecto a otras fuentes-
de recursos, además de indicar que la forma de calcular la canti-
dad depreciable no es acorde al precio del bien objeto del contr-
to. Por lo anterior la citada Comisión sugirió la modificación -
del artículo 48 y la derogación del artículo 49 de la Ley del - -
Impuesto Sobre la Renta, con el objeto de lograr un tratamiento -
fiscal neutral...(43)

El artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, fue reform-
ado suprimiendo la mecánica y los cuadros que se utilizaban para -
calcular el monto original de la inversión (cantidad a depreciar)
en la actualidad a la letra nos dice:

Artículo 48.-Tratándose de contratos de Arrendamiento Financiero,
el arrendatario considerará como monto original de la inversión,

... (43) Sñu Villanueva Carlos, Ob. Cit., pág. 80

la cantidad que se hubiera pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

Artículo 49.- Fue derogado, por tanto, se canceló la metodología (como se comentó al analizar los antecedentes fiscales) que establecía los pasos a seguir para efecto de deducir la diferencia -- entre el total del contrato y el monto original de la inversión -- (intereses), quedando dicha deducción sujeta a las reglas generales contempladas en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en materia de intereses.

El artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece la normatividad aplicable a las opciones que emanan de los contratos de Arrendamiento Financiero, que a la letra nos dice:

Artículo 50.- Cuando en los contratos de Arrendamiento Financiero se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará los siguientes:

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

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

En cuanto a la facción II del artículo anterior, muchos recomiendan que el vender el bien a un tercero, el precio del activo fijo sea el de mercado.

Como ya lo hemos visto anteriormente el tratamiento fiscal que se deberá dar a los intereses proveniente de contratos de Arrendamiento Financiero deberá ser el inscrito en las reglas generales, en los artículos 7A y 7B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se -- contempla la normatividad a seguir.

El artículo 7A en su tercer párrafo señala que:

En los contratos de Arrendamiento Financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de inversión.

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

El artículo 7B, en las fracciones III y V se establece que:

III. El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el Sistema Financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. No se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes.

Para calcular el componente, inflacionario, los créditos o deudas en moneda extranjera se valorarán a la paridad existente el primer día del mes.

Para los efectos de esta fracción, se entenderá que el Sistema Financiero se compone de las Instituciones del Crédito, de Seguros Finanzas, de Ahorro General de Depósitos, Arrendadoras Financieras, Sociedades de Ahorro y Préstamo, Uniones de Crédito, Empresas de Factoraje Financiero, Casas de Bolsa, y Casas de Cambio sean residentes en México o en el Extranjero.

V. Para los efectos de la fracción III se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de Arrendamiento Financiero el precio percibido en el caso de operaciones de cobertura cam--

biliaria y las aportaciones para futuros aumentos de capital. También tendrán el tratamiento de deudas para efectos de este artículo los pasivos y las reservas del activo, pasivo o capital que sean o hayan sido deducibles.

Para los efectos de este artículo, se considera que las reservas se crean o incrementan mensualmente y en la proporción que representan los ingresos del mes del total de ingreso en el ejercicio.

En lo referente a la participación de los trabajadores en la utilidades, artículo 14 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, es importante aclarar que se deberá considerar en la deducción por depreciación el monto original de la inversión sin actualizar.

Otro artículo de interés para el arrendatario con respecto a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, son el 24 y 46.

El artículo 24 establece los requisitos para las deducciones, señalando que deberán ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente.

Por su parte el artículo 46 indica las reglas a cumplir para la deducción de las inversiones.

5.5. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se esta

blece la mecánica a seguir por el contribuyente para acreditar el impuesto al Valor Agregado que se le hubiese, trasladado así como los requisitos que se deberán cubrir para tener derecho al - - acreditamiento.

El artículo 12, párrafo tercero de la Ley del Impuesto al Valor A gregado, establece que:

En las enajenaciones a plazos en los términos del Código fiscal - de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta ley. Tratándose de Arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

El gravamen calculado conforme al monto original de la inversión deberá ser pago a la firma del contrato, puesto que es en la fecha en la cual el arrendador lo trasladará. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad, mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia a partir de ese monto será acreditable.

5.6 LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Por los activos fijos-objeto de contrato de Arrendamiento financiero, el arrendatario deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo a la normatividad establecida para los demás activos -

de la misma naturaleza; en los artículos 2, fracciones II y III, -
3, párrafos segundo y tercero; y 5, párrafos primero, segundo y -
tercero, se establece la metodología para calcular las cantidades
a cubrir por dicho gravamen.

Es importante destacar que los pasivos provenientes de contratos
de arrendamiento financiero no podrán ser deducidos del valor del
activo en el ejercicio para efectos del pago Sistema Financiero--
Mexicano en su carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito.

5.7 LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

El artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmue-
bles, en cuanto se refiere al Arrendamiento Financiero establece
en su segundo párrafo que:

Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta ley en las - -
adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros
al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de --
Arrendamiento Financiero.

5.8 LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL -- CREDITO.

La ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de - --

Crédito regula las operaciones de toda índole relacionadas con las actividades que realiza la banca, así como las empresas particulares en cuanto a lo que actividades directas y auxiliares de crédito se refiere.

Esta ley en sus primeros artículos determina los requisitos para constituirse como Arrendadora Financiera, posteriormente se establece la reglamentación específica del contrato de Arrendamiento Financiero.

El Arrendamiento Financiero, al estar incluido en esta ley, se le considera como una actividad de crédito, y dado que se le nombra en el artículo 3o. de la ley, que a la letra nos dice:

Artículo 3.- Se consideran Organizaciones Auxiliares del Crédito - las siguientes:

II. ARRENDADORAS FINANCIERAS

También señala en su artículo 5o. a solicitar autorización a la -- Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para constituirse. Para el caso de Arrendadoras Financieras la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público escuchará la opinión de la Comisión Nacional -- Bancaria y del Banco de México.

Tal solicitud deberá estar acompañada de la documentación e infor-

nación que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, o en su caso, la Comisión Nacional Bancaria establezcan mediante disposiciones de carácter general así como del comprobante de haber constituido un depósito en Nacional Financiera en moneda nacional, igual al 10% del capital mínimo exigido para su constitución.

Artículo 8.- 1.- Señala que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, determinará durante el primer trimestre de cada año, el capital mínimo para constituirse, así como para mantener en operación a las que ya estén autorizadas.

Así mismo podrán las Arrendadoras Financieras emitir acciones -- sin valor nominal, así como preferentes o de voto limitado, para éste autorizadas.

Así mismo podrán las Arrendadoras Financieras emitir acciones sin valor nominal, así como preferentes o de voto limitado, para éste último caso será hasta por un monto equivalente al 20% del mismo previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, éstas acciones otorgarán derecho de voto únicamente en los -- asuntos relativos a cambio de objeto, fusión, escisión, transformación, liquidación, también podrán conferir derecho a recibir un dividendo preferente y acumulativo.

Su capital contable en ningún momento deberá ser inferior al -- mínimo pagado.

El número de administradores no podrá ser inferior de cinco y actuará constituido en Consejo de Administración.

Las Asambleas y las Juntas de Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio social, y que deberá estar siempre en territorio de la República. Los estatutos podrán establecer que -- los acuerdos de las asambleas sean válidos en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de votos con que se adopten, -- excepto cuando se traten de asambleas extraordinarias, en las que se requiera, por lo menos, el voto del 30% del capital pagado -- para la adopción de resoluciones propias de dichas asambleas.

De sus utilidades separarán por lo menos, un 10% para constituir un fondo de reserva de capital hasta al cenar una suma igual al importe del capital pagado.

No podrán ser Consejeros Propietarios o Suplentes, sus Directores Generales o Gerentes, los Miembros de su Consejo de Administración^o propietarios o Suplentes, los Funcionarios o Empleados de Instituciones de Crédito, de Seguros, de Fianzas, Casas de Bolsa, otras Organizaciones Auxiliares del Crédito, y casas de Cambio, ni los Miembros del Consejo de Administración Propietarios o Suplentes, Directores Generales o Gerentes, de las Sociedades que a su vez controlen a la Organización Auxiliar del Crédito o Casa de Cambio de que se trate, o de las Empresas Controladas por los Accionistas mayoritarios de las mismas, cualquier modificación a su escritura o sus reformas, deberán presentarse en un plazo de quince --

días hábiles ante el Registro Público de Comercio. La sociedad - deberá proporcionar a la Secretaría o a la Comisión, los datos de su inscripción dentro de los 15 días hábiles siguientes al otorgamiento del registro.

Para el caso de fusión tendrá efectos en el momento de inscribirse en el Registro Público de Comercio y deberá publicarse en el - Diario Oficial de la Federación.

Todo lo que analizé anteriormente son aspectos muy generales de - las Organizaciones Auxiliares del Crédito como lo son las Arrendadoras.

Ahora pasaré a un estudio particular de la misma ley, pero exclusivamente de las Arrendadoras Financieras y de los más importantes - de ésta.

Artículo 24.- Este artículo detalla las operaciones que podrán - llevar a cabo las Arrendadoras Financieras siendo las siguientes.

I. Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero a que se refiere el artículo 25 de esta misma ley.

II Adquirir bienes, para darlos en Arrendamiento Financiero.

III Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso - de darlos a éste en Arrendamiento Financiero.

IV Obetener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en esta ley así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero.

IV Bis. Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, para su colocación entre el gran público inversionista.

V Obtener préstamos y crédito de Instituciones de Crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionados con su objeto social.

VI Derogada (diario Oficial de la federacion, 03 de enero de 1990

VII Derogada (diario Oficial de la federación 03 de enero de 1990)

VIII Descontar, 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, así -- como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refieren la fracción IV Bis, anterior;

IX. Constituir depósitos, a la vista y a plazo; en Instituciones

de Crédito y Bancos del Extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores.

X Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

XI Las demás que en esta u tor leyes de las autorice; y

XII. Las demás operaciones análogas y conexas que mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México.

Artículo 25.- Por virtud del contrato de Arrendamiento, Financiero las Arrendadoras Financieras se obligan a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a -- una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar el vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley, y el cual estudiaremos más adelante.

Los contratos de Arrendamiento financiero deberán otorgarse por -- escrito y ratificarse ante la fe de Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro Fedatario Público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los - --

contratantes, sin perjuicios de hacerlo en otros registros que -- las leyes determinen.

Artículo 27. Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

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

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

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

La Secretaria de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumpla los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria -

de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, - siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La Arrendadora Financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos de contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, - ésta deberá notificar por escrito a la Arrendadora Financiera, -- por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión con independencia de lo que se convenga - en el contrato.

A partir del artículo 26, y hasta el artículo 38 de la mencionada Ley, se establecen todas las características del contrato, requisitos a los que se deben sujetar los mismos, así como las obligaciones de organización y control a las que están supeditadas las Arrendadoras Financieras, por lo que de ello sólo se remitirá a - pner lo más importante.

Artículo 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la - -- Arrendadora Financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, y se hará constar en tales documentos su procedencia.

Artículo 28. En los contratos de Arrendamiento Financiero, podrá -

establecer que la entrega de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquéllas entregar constancia del recibo de los bienes a la Arrendadora Financiera. Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio de Arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del Arrendamiento.

Artículo 29.- Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario. Y además la arrendataria deberá usar los bienes solamente para el uso convenido, siendo responsable de los daños que sufran por darle otro uso, por su culpa o negligencia, o de sus empleados o terceros.

Artículo 30.- La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor. Y las Arrendadoras Financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objetos del Arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra.

Artículo 31.- Salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria

1. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, la Arrendadora Financiera trans-

mitira a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos.

II. La pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y

III. EN general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucciones o daños que sufrieren los bienes dados en Arrendamiento Financiero*

En cualquiera de los casos anteriores, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación debiendo cubrirlo en la forma que haya convenido en el contrato.*

Artículo 32.- En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos, y deberá notificar a la Arrendadora Financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente de que tenga conocimiento de alguna de las causas mencionadas.

Artículo 33.- En los contratos de Arrendamiento Financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la Arrendadora Finan

ciera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento. El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente ratificado por el Fedatario Público y el estado de cuenta certificado por el contador.

Artículo 34.- En los contratos de Arrendamiento Financiero deberá establecer la obligación de que se cuente con un seguro o garantía del objeto que se dió en Arrendamiento; y deberá señalarse como primer beneficiario a la Arrendadora Financiera.

Artículo 35.- Las Arrendadoras Financieras podrán proceder a contratar al o los seguros de los bienes objeto del Arrendamiento, en caso de que habiéndose pactado en el contrato de los bienes objeto del Arrendamiento, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizara la contratación, respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria.

Artículo 36. Las operaciones a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 24 de esta Ley que celebren las Arrendadoras, se

sementan en cuanto a sus límites y condiciones a las reglas de --
carácter general que en su caso expida el Banco de México.

Artículo 37.- El importe del capital pagado y reservas de capital
de las Arrendadoras Financieras, deberá estar invertido en opera-
ciones propias del objeto de estas sociedades, así como en los bie-
nes inmuebles e muebles que están autorizados a adquirir.

No excederá del 60% del capital pagado y reservas del capital, el
importe de las inversiones en mobiliario, equipo e inmuebles des-
tinados a sus oficinas, más el importe de la inversión en acciones
de sociedades que esta ley permite.

El importe de los gastos de instalación no podrá exceder del 10%
del capital pagado y reservas de capital.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público determinará mediante
disposiciones de carácter general, las reservas de capital compu-
tables para efectos de este artículo.

Artículo 37-A Derogan (Diario Oficial de la Federación, 15 de --
Julio de 1993)

Artículo 37-B Este artículo no habla del capital contable de la --
Arrendadora.

Artículo 38. A las Arrendadoras Financieras les está prohibido.

I. Operar con sus propias acciones, salvo en los casos previstos en la Ley del Mercado de Valores;

II. Derogada (Diario Oficial de la Federación, 15 Julio 1993)

III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudoras de la Arrendadora, los Directores Generales o Gerentes Generales, salvo que correspondan a préstamos de carácter laboral; los Comisarios Propietarios o Suplentes, estén o no en funciones; los Auditores Externos de la Arrendadora; o los ascendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores. Esta violación será sancionada.

IV. Recibir depósitos bancarios de dinero;

V Otorgar fianzas o cauciones;

VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinado a sus oficinas. Si por adjudicación de cualquier causa -- adquiere tales bienes, deberán proceder a su venta, la que se regulará, en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o -- de dos años, si son inmuebles.

Cunado se trata de bienes que las Arrendadoras Financeras hayan -- recuperado, por incumplimiento de la arrendatarias, podrán ser -- dados en Arrendamiento Financiero a terceros, si las circunstancias

lo permitas. En caso contrario, se procederá en los términos --- del párrafo anterior.

VII. Realizar operaciones con oro, plata y divisas. Se exceptúan las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o -- con contratos que celebren en moneda extranjera o cuando se trate de operaciones en el extranjero vinculadas a su objeto social, -- las cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de -- carácter general que, en su caso expida el Banco de México; y

VII. Realizar las demás operaciones que nos les estén expresamente autorizadas.

CUADRO QUE MUESTRA EL MARCO FISCAL ACUTAL DEL CONTRATO DE ARREN--
DAMIENTO FINANCIERO.

(Ver anexo no. 2)

VI. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

Quizás sea éste uno de los aspectos del Arrendamiento financiero - sobre el que más se ha escrito, y es raro encontrar un estudio sobre el tema, que no dedique parte de su exposición a ponderar las ventajas de este sistema de financiación.

Trataré de sistematizar las principales ventajas e inconvenientes del Arrendamiento financiero, agrupándolas en función de los distintos sujetos que intervienen en la operación.

6.1 VENTAJAS PARA EL ARRENDATARIO FINANCIERO

1.- Financia el 100% del precio del equipo, mientras que los préstamos, de cualquier clase que sean, no llegan, al 85% del valor del bien, lo que significa que el restante procederá de los recursos propios.

Hay que tener presente que normalmente esta operación requiere un desembolso inicial (gastos de investigación, seguro, ratificación de contrato, anticipo de la renta, comisión por apertura, etc.), - pero en poseso significativo y mucho menor que el otro tipo de financiación.

Algo muy importante es que se dispone y explota el equipo o bienes adquiridos con fondos ajenos, hasta por la totalidad de su valor, - sin desviar fondos que podrían desequilibrar financieramente a la-

empresa, sin tenerle que solicitar aportaciones adicionales de capital.

Por lo anterior podremos darnos cuenta que la posibilidad de financiarse una inversión sin ningún desembolso inicial puede ser un factor determinante, en el momento de elegirse el Arrendamiento financiero como instrumento de financiación.

2.- Liberación de capital de trabajo para otros usos productivos o para el aprovechamiento de oportunidades de inversión de mayor rendimiento.

3.- Extiende el presupuesto ya que éste puede ser tan rígido que no permita hacer frente a una urgente necesidad de equipo, con lo cual habría que esperar el presupuesto siguiente, en cambio, mediante el Arrendamiento financiero se puede hacer frente a las necesidades no previstas en las empresas sometidas en un presupuesto estricto de inversiones, pues, por muy estricto que éste sea, siempre tendrán cabida en él los pagos de arrendamiento.

4.- Elimina el riesgo de obsolescencia, fomentando la renovación técnica, esta ventaja implica la sustitución del equipo o la maquinaria o partes importantes del mismo, al ritmo de los avances tecnológicos, evitando así la obsolescencia y mantenimiento e incrementando la productividad inicial. Además no olvidemos que nuevo equipo significa mayor producción y mayor rentabilidad, esto ocurre tanto si el equipo es comprado como si es alquilado...

pero con la diferencia de que, alquilándolo, el efectivo o crédito que se hubiera empleado en comprarlo pueden ir a inversiones que hagan crecer el negocio, y serán dos los caminos por lo que se obtendrá el beneficio.

Este punto es muy importante para el arrendatario ya que la obsolescencia puede ser absorbida por el arrendador, en el caso de incluirse en el contrato de cláusula de renovación anticipada de los bienes.

Si no se incluye esta cláusula contractual el riesgo de obsolescencia es absorbido por el arrendatario, pues hay que tener presente que el contrato tiene un periodo de duración de carácter irrevocable, que tiene que cumplirse con independencia de que el bien sea o no útil o no, para el mismo.

5.- Flexibilidad, adaptándose a las necesidades concretas del caso ya que permite todas las facilidades de adaptación del material -- más imprevisto al servicio de la producción, su flexibilidad le permite adaptarse a la vida económica del bien, en el sentido de que el arrendatario financiero, al establecerse la duración del contrato, intentará utilizar el equipo arrendado solamente en el periodo en que éste ofrece una productividad más elevada.

Por otra parte, las formas de pago posibles que se pueden pactar -- permiten en todo momento adaptarse a las necesidades del usuario.

Esta flexibilidad es tal que el Arrendamiento financiero, ha sido descrito como un medio de financiación individualizado o personalizado, a la medida.

6.- Sirve para financiar tanto bienes de equipo nacionales como -- extranjeros, esto supone una gran ventaja si lo comparamos con -- otras formas de financiación, que no pueden abarcar los bienes que no sean de fabricación nacional.

7.- Actúa como protector contra la inflación; es un modo de protegerse contra la inflación por cuanto que el uso de bienes se obtiene inmediatamente a cambio de los pagos fijados en el momento de la firma del contrato e inmovibles durante el período contractual lo que se traduce en unos costos fijos y predecibles que serán satisfechos con ganancias futuras y en términos monetarios fijos cuyo costo real va descendiendo con los años, siempre que las cuotas no estén sujetas a revisión.

8.- Permite aumentar la capacidad de endeudamiento, pues, además de conservar las líneas de crédito, se obtiene un financiación adicional a través del Arrendamiento financiero, existen dos motivos -- fundamentales por los que se considera que el Arrendamiento financiero aumenta la capacidad de crédito y que son:

- 1.- El que no figuran las obligaciones del Arrendamiento financiero en el pasivo del balance.
- 2.- Por no considerarse adecuadamente como deuda.

6.2 INCONVENIENTES PARA EL ARRENDATARIO FINANCIERO

1.- Suele ser más caro que otras formas de financiación; ya que el costo de financiamiento a través del Arrendamiento financiero es mucho más alto que el de otros sistemas. Asimismo los cargos de intereses suelen ser muy altos, o más costosos que los sistemas normales de financiamiento.

Sin embargo, hay que tener presente que esta mayor costo del Arrendamiento financiero, obedece a toda una serie de ventajas importantes que este medio de financiación proporciona al arrendatario, y a una mayor contrapartida de riesgos que en virtud de esta fórmula asume la empresa de Arrendamiento financiero. Aunque el elevado costo del Arrendamiento financiero pasa a segundo plano, lo único que importa es que los ingresos sean superiores a los gastos y que la empresa prospere, con esta mentalidad es como debe considerarse el Arrendamiento financiero.

2.- Otro inconveniente es el carácter que tiene el contrato de irrevocable, ya que implica un compromiso durante un determinado periodo que obliga el pago periódico de las rentas preestablecidas con independencia de las dificultades financieras por las que pueda atravesar el usuario.

3.- Otro problema que puede presentar es las cláusulas penales previstas para el caso de que el arrendatario incumpla alguna de

las obligaciones establecidas en el contrato, y en particular, el pago de los alquileres.

4.- En general, todo el conjunto de obligaciones a que el arrendatario queda comprometido por el hecho de la firma del contrato, -- conjunto en general oneroso, que a veces da la impresión de las -- partes no contratan desde una posición de igualdad, y que es consecuencia lógica de la falta de una legislación específica que regule jurídicamente esta figura contractual.

5.- Además el Arrendamiento financiero no da el prestigio de ser propietario, claro este inconveniente hay que ponderarlo al igual que los anteriores, pues presenta matices muy variados.

Ya que no hay que olvidar que el ser propietario puede presentar -- a veces, ciertas desventajas, tales como:

- Incitar a la conservación de equipos anticuados y de baja productividad, ya que el propietario no renueva fácilmente sus equipos de producción.

Este inconveniente carece de verdadero significado, ya que en mi opinión, indiscutiblemente es el uso del bien y no la propiedad, lo que produce el beneficio económico a la empresa arrendataria.

6.3 VENTAJAS PARA LA ARRENDADORA

Dadas las condiciones en que se presenta el contrato de Arrendamiento financiero, la empresa Arrendadora Financiera es la que generalmente tiene mayores ventajas en el mismo.

Uno de los aspectos más ventajosos que tiene la Arrendadora Financiera es, la garantía que representa la propiedad del bien objeto del contrato.

Además no hay que olvidar que si lo estima conveniente la empresa arrendadora, tiene toda la libertad de pedirle al arrendatario garantías adicionales, obligados solidarios, pagarés, etc., siendo -- una ventaja importante para ella.

Y como lo vimos en el capítulo segundo del contrato de Arrendamiento Financiero en la cláusula de él mismo, la ventaja el 90% cubren a la empresa Arrendadora.

6.4. DESVENTAJAS PARA LA ARRENDADORA

Los principales inconvenientes del Arrendamiento financiero para el arrendador, derivan de los siguientes aspectos:

1.- Los riesgos derivados de la insolvencia del arrendatario. En este caso se le plantea a la Sociedad de Arrendamiento Financiero -- propietaria del material no sólo el problema de la recuperación -- del bien, que en muchos casos resultará problemática, sino también

el de su futuro destino, en caso de rescisión anticipada del contrato por causa de dicha insolvencia.

Por lo anterior, si el material es estándar no habrá dificultad en alquilarlo o venderlo, pero puede ocurrir que se trate de un material no estándar, especialmente fabricado de acuerdo con las necesidades de un determinado arrendatario, en cuyo caso la situación se complica, al no encontrar demanda para su colocación en el mercado de equipos usados del sector.

Por otra parte, la Arrendadora no dispone de medios para poner en funcionamiento ese material, ni para mantenerlo, no siquiera para almacenarlo, además debido a la rápida depreciación de los equipos es de vital importancia para ella el poder arrendarlo inmediatamente, a unas tasas de alquiler que le permitan, cuando menos, la amortización de capital invertido.

No hay que olvidar que en esta época tan difícil, las arrendadoras cuentan con una cartera vencida muy alta, y en el caso de recuperación vía judicial de ciertos bienes, no hay gente que pague o - - quiera pagar lo que verdaderamente valen, y la empresa Arrendadora quizá algunas veces tendrá que venderlo a un valor muy inferior de su costo, ya que su función principal no es la de comercializar -- bienes, ocasionado pérdidas, gastos de almacenamiento, etc. a la Arrendadora.

Obviamente la Arrendadora con tanta experiencia, realiza una serie

de estudios como ya lo hemos analizado anteriormente, previos a -- la formulación del contrato, tendientes a evitar estas eventualidades, y posteriormente, en el momento de firma, trata también de asegurar su crédito con el establecimiento de garantías concretas, como seguros, cauciones, etc.

2.- Otro inconveniente para la Arrendadora es la refinanciación de la misma, que suele ser difícil y costosa.

3.- Otra inconveniente es el riesgo que afronta la Arrendadora como consecuencia de no existir prácticamente un desembolso inicial. En efecto la parte pagada por anticipado en el momento de la entrega de los equipos o la firma del contrato será siempre mayor en un -- contrato de ventas a plazos que en la práctica más generalizada de Arrendamiento financiero.

4.- La Arrendadora soporta frecuentemente los efectos desfavorable de la inflación, dado su carácter de acreedora frente al -- arrendatario y ser dueña de sus bienes que serán los que sufrirán dicha inflación.

6.5 VENTAJAS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.- En el caso de los contratos de Arrendamiento financiero, los -- activos arrendados son propiedad de la Arrendadora que le ofrece el servicio. Sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes (Art. 45 L.I.S.H.) y deduce la parte correspondien-

tu a la carga financiera, aplicándola a resultados.

2.- Para contratos de Arrendamiento Puro, el tratamiento fiscal de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente. En este caso, el arrendatario cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagadas. Adicionalmente, no se registran como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida, el bien arrendado no es registrado como activo. La con base en el tratamiento fiscal, que cuando al concluir el contrato si se realizara un acto de compra-venta del bien arrendado, éste tendrá que enajenarse al valor comercial o de mercado, teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le correspondía.

CONCLUSIONES

Del análisis que se vió anteriormente puede establecerse el Arrendamiento financiero como una fuente de financiamiento muy importante en nuestro país, ya que como sabemos vivimos en un país joven, que está en desarrollo industrial y económico, con gran crecimiento demográfico y fuerte contraste educativos y culturales con un alto porcentaje de la población no incorporada al proceso dinámico de producción del ingreso y con grandes riquezas naturales aún no explotadas, y uno de los recursos más necesarios pero también escasos es el capital.

Esto nos obliga a utilizar todos los medios, sistemas y posibilidades que nos permitan y ayuden a financiar las inversiones productivas y de servicio.

Basta esa razón para que el Arrendamiento, como sistema para obtener la disponibilidad de bienes y servicios productivos, tengan en nuestro país un futuro de gran crecimiento, más aún si consideramos los enormes volúmenes de capital que necesitamos los mexicanos para crear y desarrollar empresas de la pequeña industria y que son básicas e indispensables para nuestro desarrollo.

Con lo anterior se puede considerar al Arrendamiento financiero como una nueva herramienta de financiamiento, es muy importante no perder de vista que el Arrendamiento financiero es una fuente adicional de crédito para todo tipo de empresas, cuyo costo se ha cog

vertido en competitivo respecto de otras fuentes de financiamiento

En seguida presentaré una serie de conclusiones en forma general - del Arrendamiento financiero.

-El contrato de Arrendamiento financiero, es un contrato mercantil con naturaleza jurídica propia.

- Se trata de un contrato con fines notamente financieros, cuya principal ventaja en este aspecto, es mantener la capacidad crediticia de la arrendataria con las distintas instituciones de crédito.

- Los gastos erogados por la arrendataria financiera, con motivo de la celebración de este contrato, son más elevados que los efectuados en la ejecución de un contrato de crédito y más bajos en relación con aquellos desembolsados por una resolución de aumento de capital por parte de la empresa arrendataria.

- Las Arrendadoras financieras deberán estar constituidas como personas morales, con características legales y económicas perfectamente estipuladas en las leyes, para darle la solidez y permanencia que el mercado en el que se desarrollan requiere; darle seguridad al usuario de los fondos y a las personas y empresas fondeadoras-- de que sus necesidades y recursos están seguros en la empresa de financiamiento.

- Es un contrato en el que participan dos partes:

a) El arrendador, el cual está obligado a entregar (financiar) una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un plazo previamente estipulado irrevocable para ambas partes, al final del cual se deberá trasladar el dominio (propiedad) a la otra parte, llamada arrendatario, aplicando las opciones que para el efecto marcan las leyes correspondientes.

b) El arrendatario se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato, así como a elegir una de las opciones marcadas por la ley, al final del contrato.

- El contrato de Arrendamiento financiero está reglamentado en - -
diversas leyes.

a) Ley de impuestos Sobre la Renta, principalmente en los artículos 16, 48, 50 y en el artículo 48 de su Reglamento.

b) En el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 15.

c). En la Ley de Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 12 y 25 del Reglamento.

d) En la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, principalmente en su Capítulo II.

- Además nos olvidamos como se estudió anteriormente que el capital de trabajo de la empresa aumenta y mejora su liquidez.

- Se mantiene o amplía la capacidad crediticia de la empresa, a - -

través de nuevas fuentes de financiamiento.

- Se puede disminuir el costo integral de la operación, incluyendo el costo de financiamiento, como resultado del régimen fiscal de la operación.

- El Arrendamiento financiero puede utilizarse como herramienta de planeación para otorgar prestaciones y beneficios adicionales al personal de la empresa, sin que estos beneficios estén gravados impositivamente.

En términos generales el Arrendamiento financiero es una forma de financiamiento conveniente para todos los mexicanos, sus ventajas son de suma importancia, aunque sus intereses sean altos, el arrendatario obtiene ventajas a pesar de eso y por último señalo que es importante que no olvidemos que los mexicanos vivimos del crédito.

BIBLIOGRAFÍA

- Acosta Romero Miguel; "Derecho Bancario, Edición Tercera, Editorial porrua, S.A., 1986.
- Brosseta Pont Manuel, "Manual de Derecho Mercantil", Primera Edición España, 1976
- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Pac, S.A. de C.V.,* Segunda Edición, febrero de 1994
- Código de Comercio, Berbera Editores, S.A. de C.V. 14a. Edición 1994
- Código fiscal de la Federación, Ediciones Delma, S.A. de C.V., 1994
- Corsal Luis "El Leasing ante el Derecho Venezolano", Revista de la - Federación Latinoamericana de Bancos, No. 40, Bogotá Enero 1987.
- Dr Naim Levy Luis, "El Arrendamiento financiero", Novena Edición, - marzo 1992.
- Frisch Philip, Walter y Gutierrez Cardona Carlos, "El Arrendamiento financiero", Revista el foro; Organó de la Barra Mexicana de Abogados, Sta. Cruz, No.16 enero-marzo, 1979, pág. 53.
- Lescano Marcelo Ramón; "Consideración Económica, Financiera y Fiscal acerca del Leasing" Tomo XXVII, N.º.5, Buenos Aires, Argentina.
- Leleop Jean Marie, "Commentaires du jugement du Tribunal de Commerce de la Rochelle du 26 Jun 1974, enJuri Classeur Periodique" La Semaine Juridique, Jurisprudencia No. 14331 bis, 1974
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito;- Editorial Pac, S.A. de C.V., Tercera Edición enero de 1994
- López I. Alberto; "En torno al Tratamiento fiscal y financiero de los Contratos de Arrendamiento" ("Leasing") Revista de Derecho fiscal, -

mayo 1958.

Rico Pérez Francisco; "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción - a compra" Segunda Edición, España, Editorial Reus, S.A., 1984

Nolin Sergio; "El Leasing", Cuarta Edición, Madrid; Ediciones - - Pirámide, S.A., 1980

Sánchez Calero Fernando; "Instituciones de Derecho Mercantil", Pri-
mera Edición España, Editorial Claris, 1981.

Sánchez Medel Ramón "De los Contratos Civiles", Séptima Edición -
México, Editoria Porrúa, 1993

Varandot Carlos Jorge; "Arrendamiento Financiero"; (Leasing); Buenos
aires, 1973.

Vázquez Pando Fernando, Revista de Investigaciones Jurídicas de la
Escuela Libre de Derecho en torno al Arrendamiento financiero, 1980

Vidal blanco Carlos; "El Leasing, una Innovación en la Técnica de
la financiación", Primera Edición, España, Instituto de Estudios -
fiscales del Ministerio de Hacienda, 1975

Villanueva Sol Carlos; "Arrendamiento Financiero", Tercera Edición
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., 1993.