

143
2 Es.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Contaduría y Administración

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO OPCION DE FINANCIAMIENTO

Seminario de Investigación Contable

Que para obtener el título de
LICENCIADO EN CONTADURIA

p r e s e n t a n

ALFREDO MARIANO LOPEZ VIDAL

ISRAEL UGALDE PINTOR



Asesor del Seminario: C.P., y M.C., ELSA DE LARREA Y DAVALOS

México, D. F.

1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES:

*POR SU CONFIANZA Y ESPERANZA DEPOSITADAS
EN MÍ; PARA QUE ESTO SEA EL PRINCIPIO DE
FUTURAS METAS Y LOGROS REALIZADOS POR MI
Y PLANEADOS POR ELLOS.*

A MI QUERIDA UNIVERSIDAD:

*POR DARME LA OPORTUNIDAD DE RECIBIR
LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS PARA
AFRONTAR LA VIDA CON ÉXITO.*

A MIS HERMANOS:

*POR SU INAPRECIABLE APOYO EN TODOS Y CADA
UNO DE LOS MOMENTOS DIFÍCILES Y AGRADABLES
QUE HEMOS COMPARTIDO.*

A MIS AMIGOS:

*POR QUE CON SU INCONDICIONAL
AMISTAD Y COMPRENSIÓN ME HICIERON
SENTIR RESPALDADO EN TODO MOMENTO.*

A MI ASESORA:

*POR SER UN EJEMPLO A SEGUIR, POR SU CONSTANTE
Y CONTAGIABLE EMPEÑO DE SUPERACIÓN PROFESIONAL.*

GRACIAS A TODOS ELLOS.

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
COMO OPCIÓN DE FINANCIAMIENTO**

ÍNDICE	Páginas
INTRODUCCIÓN.....	1
Antecedentes.....	1
Planteamiento del problema.....	2
Justificación.....	3
Objetivo.....	3
Hipótesis.....	3
Metodología.....	4
Alcance.....	4
Estructura capitular.....	5

CAPÍTULO 1

MARCO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. Origen del arrendamiento financiero en México.....	6
1.2. Concepto.....	9
1.3. Organismos superiores que regulan y vigilan el funcionamiento del arrendamiento financiero.....	11
1.4. Contrato del arrendamiento financiero y sus modalidades.....	14

1.4.1. Arrendamiento neto.....	14
1.4.2. Arrendamiento global.....	15
1.4.3. Arrendamiento total.....	15
1.4.4. Arrendamiento ficticio.....	16
1.5. Contrato de arrendamiento puro o natural.....	18

CAPÍTULO 2

MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1. El arrendamiento financiero y el Código Civil.....	20
2.2. El arrendamiento financiero, el CFF y el RCFF.....	22
2.3. El arrendamiento financiero, el ISR y el RISR	26
2.3.1. Desde el punto de vista del arrendador.....	27
2.3.2. Desde el punto de vista del arrendatario.....	30
2.4. El arrendamiento financiero, el IVA y el RIVA.....	32
2.5. El arrendamiento financiero, el IMPAC y el RIMPAC.....	33

CAPÍTULO 3

MARCO CONTABLE

3.1. Principios de contabilidad aplicables.....	36
--	-----------

a) Boletín C-6 Inmuebles Maquinaria y Equipo.....	36
b) Boletín D-5 Arrendamientos.....	40
c) Particularidades del contrato de arrendamiento financiero.....	47

CAPÍTULO 4

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.1. Ventajas para el arrendador.....	52
4.2. Ventajas para el arrendatario.....	53
4.3. Desventajas para el arrendador.....	55
4.4. Desventajas para el arrendatario.....	56

CAPÍTULO 5

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO OPCIÓN DE FINANCIAMIENTO

5.1. Planteamiento, desarrollo y análisis de un caso de arrendamiento financiero en la modalidad de arrendamiento neto en comparación con un crédito bancario.....	59
5.2. Análisis y evaluación.....	70

CONCLUSIONES DEL CASO PRÁCTICO.....	71
CONCLUSIONES	72
BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA Y CONSULTA.....	75
APÉNDICES.....	78
A. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del	
Crédito.....	I
B. Modelo de un contrato de arrendamiento financiero.....	IX

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES.

Es en los años sesenta, cuando se empieza a manejar en México la figura del arrendamiento financiero. En ese tiempo las primeras arrendadoras tuvieron una importante aceptación y cada una tenía el respaldo de una institución financiera extranjera.

Durante la década de los setentas el arrendamiento financiero se mantuvo estable y sin modificaciones relevantes. En 1982 hubo una aguda crisis cambiaria, producto de la inestabilidad del país, que incrementó en más de 700% el valor del dólar en un lapso cercano a tres años, lo cual provocó que el sector arrendador tuviera serias dificultades en cubrir sus pasivos.

Es en 1987 cuando las arrendadoras empiezan a desarrollarse, y en 1989 se les dió acceso directo al mercado de valores a través de la emisión de obligaciones y pagarés a mediano plazo para ser colocados entre el gran público inversionista.

Actualmente, el arrendamiento financiero es una de las alternativas de financiamiento más común en la adquisición de activos, como equipo de transporte, equipo de cómputo y equipo industrial. El gobierno, por su parte, mantiene una política para impulsar este tipo de empresas, a través de estímulos fiscales, como facilidades administrativas, asesoramiento para importación y exportación, etcétera).

En este contexto, las empresas que están en busca de financiamiento, ya sea para cubrir sus necesidades de operación, para financiar sus planes de expansión o para resolver sus problemas de liquidez, buscan recursos adicionales, los que generalmente son difíciles de conseguir y muy costosos. Para satisfacer estos requerimientos pueden acudir a diversas fuentes externas de financiamiento, como son el crédito bancario, el crédito hipotecario, el préstamo quirografario, principalmente, o también pueden tomar otra opción de financiamiento, como es el arrendamiento financiero, el que les puede ofrecer algunos beneficios sobre las otras opciones.

Se considera que es muy importante en la actualidad establecer claramente cuál es la mejor opción de financiamiento para las micro y pequeñas empresas, ya que para la adquisición de activos existen muchas alternativas de financiamiento, como las mencionadas, por lo que se requiere analizar y evaluar las diferentes opciones.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En virtud de lo anterior, los pequeños empresarios se encuentran ante una gama de opciones de financiamiento, entre ellas como ya se destacó, el arrendamiento financiero; y de estas alternativas que se les ofrecen, tienen que elegir la que más convenga a su empresa en términos de beneficios económicos. Ante tal situación, surge la siguiente interrogante:

Dentro del marco económico, legal y contable actual, ¿es el arrendamiento financiero la mejor

opción como fuente de financiamiento que genere los mayores beneficios económicos a las micro y pequeñas empresas?

JUSTIFICACIÓN.

Ante las necesidades actuales de las micro y pequeñas empresas que buscan cubrir las necesidades de arranque de operaciones, financiar sus planes de expansión, resolver sus problemas de liquidez o adicionar recursos para actualizar tecnológicamente sus activos, se considera que es de gran importancia analizar, evaluar y fundamentar que el arrendamiento financiero es -entre la gama de opciones de financiamiento- la alternativa más rentable.

OBJETIVO.

En función del problema planteado, este trabajo tiene como objetivo analizar y evaluar el arrendamiento financiero como opción de financiamiento para las micro y pequeñas empresas dentro del marco económico, legal y contable actual, para determinar si representa la mejor opción de financiamiento que genere los mayores beneficios económicos a dichas empresas.

HIPÓTESIS

El presente trabajo parte del siguiente supuesto:

El arrendamiento financiero es la opción de financiamiento para las micro y pequeñas empresas que genera los mayores beneficios económicos entre las diferentes alternativas que se dan dentro del marco económico, legal y contable actual.

METODOLOGÍA

Para el desarrollo de este trabajo se efectúa un estudio y análisis del arrendamiento financiero con base en diferentes fuentes de información, tanto bibliográficas como hemerográficas. Asimismo, se estudia y analiza la normatividad que le es aplicable en el marco legal y contable específico. Además, se desarrolla un caso práctico que permite analizar y evaluar los beneficios que ofrece el arrendamiento financiero en confrontación con los que puede ofrecer el crédito bancario, como otra opción de financiamiento para las micro y pequeñas empresas.

ALCANCE

Este estudio se enfoca al análisis y evaluación de los beneficios del arrendamiento financiero, como opción actual de financiamiento para las micro y pequeñas empresas, los que se confrontan con los que brinda el crédito bancario.

ESTRUCTURA CAPITULAR

El trabajo se estructura en cinco capítulos: del primero al cuarto se analizan y evalúan los conceptos básicos del arrendamiento financiero y sus diferentes modalidades. Además, se estudian los distintos marcos en que se desarrolla y se regula legal y contablemente para la cabal comprensión del contrato objeto de estudio en este trabajo.

En el quinto y último capítulo se analiza el caso de una empresa de cosméticos que requiere de financiamiento, y se efectúa una comparación entre el financiamiento por medio de un crédito bancario y por arrendamiento financiero, lo que permite evaluar si el arrendamiento financiero es la mejor opción de financiamiento para las micro y pequeña empresas.

CAPÍTULO 1

MARCO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1.1. ORIGEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MÉXICO.

En México, entre los años 1960 y 1961 se establecieron las primeras arrendadoras, las que en un principio pertenecieron a los grupos bancarios del sistema financiero privado nacional. Estas entidades tuvieron gran éxito, ya que se adaptaron a las necesidades financieras de las empresas que se encontraban en expansión, por lo difícil que era conseguir un crédito a mediano plazo o a través de las fuentes tradicionales de crédito. El arrendamiento les ofreció a las empresas el servicio que necesitaban, y aun cuando el costo del arrendamiento era más elevado, este se abatió parcialmente al ser deducible para efectos fiscales.

A raíz de lo anterior, y de la estabilización de la banca, las arrendadoras profesionales se fueron independizando de sus grupos bancarios, y se constituyeron en personas morales, separadas de las personas que les dieron vida.

En 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar las actividades de las arrendadoras profesionales, éstas fueron consideradas por su naturaleza operativa, ya que son financiadoras en la adquisición de equipo. Es de gran importancia saber que las arrendadoras, que forman parte del sistema financiero mexicano, son instituciones que financian equipo a las empresas, y no, como se piensa, que comercian con equipo industrial o de transporte.

A partir de 1983, las instituciones de crédito que acababan de ser estatificadas, tuvieron que desincorporar de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras que formaban parte de su grupo. Para 1984, las aportaciones de recursos frescos fueron importantes, pero no lo suficientes como para consolidar a las arrendadoras, y no fue hasta 1987 cuando estas entidades empezaron a tomar fuerza, por lo cual se puede decir que el crecimiento y desarrollo sano de las empresas de arrendamiento se dio de 1988 a la fecha.

La Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C., menciona que para junio de 1990, la cartera de inversión neta total de las arrendadoras alcanzó los tres millones de pesos, o sea un crecimiento con respecto a diciembre del año anterior del 63.5 %, cifra que representa un 1.1 % del crédito total concedido por las sociedades nacionales de crédito.

Como se puede observar, las arrendadoras que lograron superar estos problemas han sufrido cambios radicales en su reestructuración y readaptación, siendo en la actualidad reconocidas como

organizaciones auxiliares del crédito.

En nuestros días, las arrendadoras financieras tienen un papel importante en la actividad económica del país y debido al desarrollo que han tenido, a la evolución de la economía y del sector financiero, a mediados de 1989 se les permitió el acceso en forma directa al mercado de valores, por medio de la emisión de obligaciones y pagarés a mediano plazo para ser colocados entre los inversionistas, lo que permitió a estas empresas la captación de mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones, disminuir los intereses y prestar servicios de manera eficaz y eficiente a sus clientes.

Los grupos bancarios estatificados incorporaron dentro de sus servicios al arrendamiento financiero como una fuente adicional de recursos para sus clientes, y lo que antes era una especialización propia de los bancos, fue del dominio general, público y privado, para quien requiriera constituir una sociedad de este tipo, obviamente, cumpliendo con los requisitos legales marcados por los organismos regulares correspondientes.

Independientemente de si son empresas privadas o pertenecientes a la banca mixta, las arrendadoras se han diversificado en cuanto a los bienes a financiar, ya que en un principio estaban especializadas únicamente en equipo de transporte. En la actualidad, cualquier arrendadora puede financiar todo tipo de activos fijos productivos.

Las políticas de modernización que se están implementando en el país han dado mayor

importancia a las actividades que llevan a cabo las arrendadoras financieras, y hoy se obseva una nueva visión de las expectativas económicas de crecimiento y desarrollo, la apertura comercial del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá; asimismo, la necesidad de actualizar tecnológicamente la maquinaria productiva hace necesario las adquisiciones de bienes de capital¹.

1.2. CONCEPTO

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

Es un sistema de financiamiento que permite usar activos por plazos más o menos largos sin necesidad de recurrir a fuentes de financiamiento, ya sea internas o externas.

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga una de las partes (el arrendador) a financiar la adquisición de un bien mueble o inmueble durante un plazo previamente pactado e irrevocable por ambas partes a cambio de una renta pactada en la misma, cubriéndose el pago del principal más los intereses correspondientes al propio financiamiento. Al finalizar el plazo se podrá ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

¹Carlos Siu Villanueva, Arrendamiento Financiero, Contable, Fiscal y Financiero, Págs. 17-30.

A) Adquirir para su uso el 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 cierto plazo durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se venían realizando.

C) Obtener por la enajenación del bien a un tercero, parte del monto realizado; que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce; que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

El arrendamiento financiero permite a aquellas empresas de capital limitado, o bien sin solidez financiera, emplear recursos propios en la adquisición de bienes de rápida circulación, lo cual repercute en un incremento en las operaciones; esto es, que a través del arrendamiento financiero se aumenta la liquidez de la compañía por medio de una mayor disponibilidad de efectivo ya que al aumentar su rotación produce mayor liquidez y por tanto su utilidad se ve incrementada.

1.3. ORGANISMOS SUPERIORES QUE REGULAN Y VIGILAN EL FUNCIONAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero pertenece al sistema financiero mexicano, por lo que se considera importante conocer su ubicación dentro del mismo. El sistema financiero se define como un conjunto orgánico de instituciones que generan, captan, administran, orientan, y dirigen tanto el ahorro como la inversión, en el contexto político y económico que brinda México.

Las instituciones financieras, bancarias o del sistema financiero mexicano se encuentran clasificadas de la siguiente manera:

A) Sociedades nacionales de crédito:

1. Banca de desarrollo
2. Banca múltiple

B) Instituciones privadas de crédito: banca múltiple.

C) Patronato del Ahorro Nacional.

D) Organizaciones y actividades auxiliares del crédito

La estructura del sistema financiero mexicano² se muestra en el diagrama No. 1 (ver página 13) con el fin de tener una visión clara de dónde se ubican las arrendadoras financieras. Asimismo se

²Acosta Romero Miguel, Nuevo Derecho Mexicano, Págs. 165-197.

puede apreciar la dependencia jerárquica que les corresponde y que va desde el organo rector que es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, pasando por la Coordinación de Organismos Supervisores de Servicios Financieros hasta llegar a las Instituciones Financieras Bancarias del cual forman parte las arrendadoras financieras.

ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

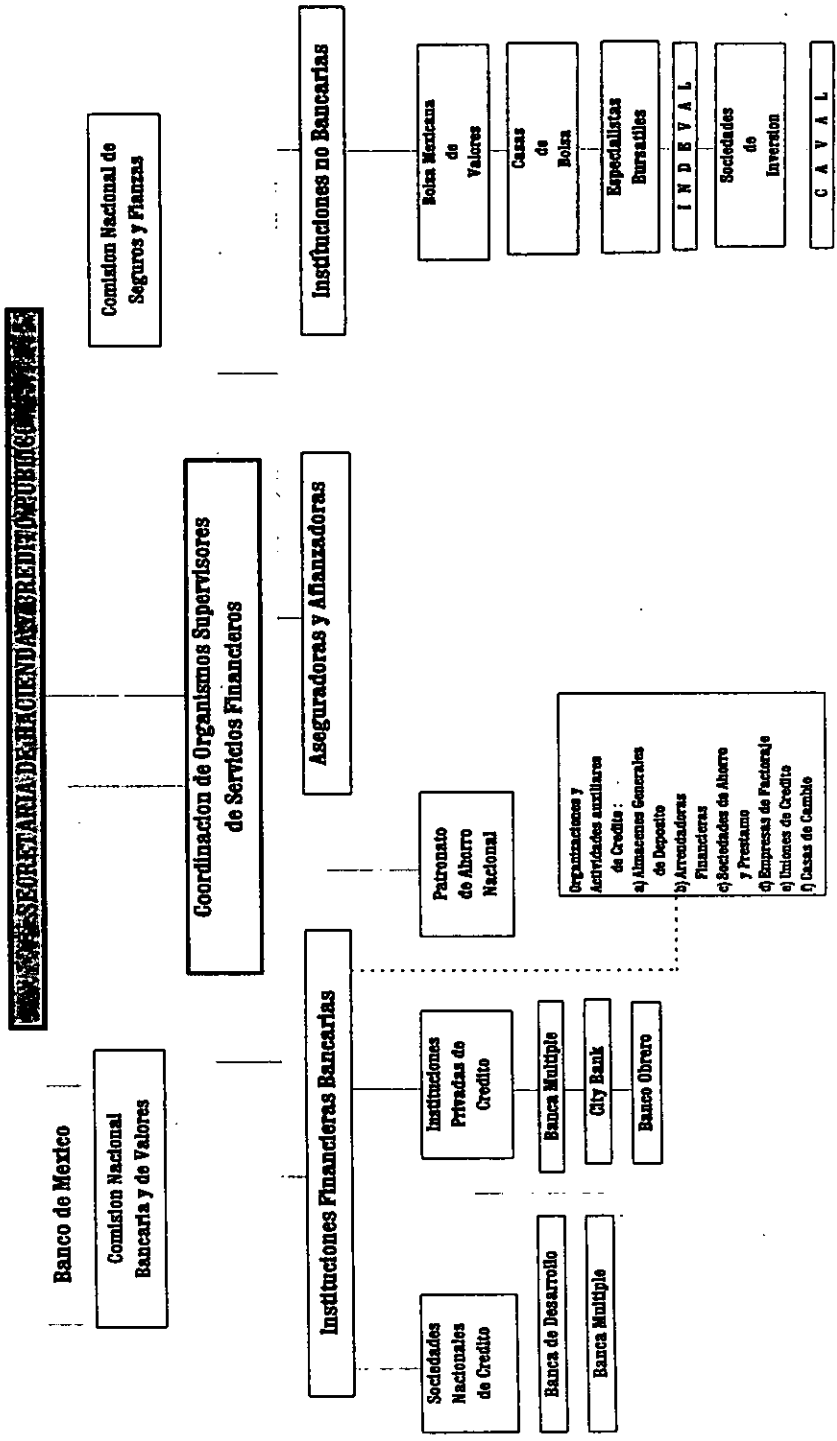


DIAGRAMA No. 1

1.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS MODALIDADES.

Dentro del arrendamiento financiero existen cuatro tipos o modalidades del contrato, como son el contrato de arrendamiento neto, el de arrendamiento global, el de arrendamiento total y el de arrendamiento ficticio; en la actualidad, cada uno ofrece alternativas que pueden ser de gran beneficio para el arrendatario, y que a continuación se detallan:

1.4.1. ARRENDAMIENTO NETO.

Esta modalidad del contrato de arrendamiento financiero es la más aceptada en México, y consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado.

Dentro de estos gastos se encuentran los referentes a la instalación del equipo, impuestos y derechos de importación, en su caso, seguros, daños de mantenimiento, etcétera.

Un ejemplo de este contrato es el arrendamiento de equipo industrial, por medio del cual 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 forzoso y de la opción de compra, en caso de ejercerla, o de alguna otra de las opciones que se tienen al finalizar dicho plazo inicial forzoso, establecidas en la Ley General de Organizaciones

y Actividades Auxiliares del Crédito (ver apéndice A).

1.4.2. ARRENDAMIENTO GLOBAL .

Dentro de este tipo de contrato de arrendamiento financiero el arrendador, además del costo de adquisición del bien, paga los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, etcétera. Esta modalidad presenta algunas desventajas, ya que de ser utilizada para micro o pequeñas empresas puede resultarles más perjudicial que benéfica, por los desembolsos que se requiere para su uso. De esta manera, los gastos se incorporan a las rentas periódicas que hace el arrendatario. Así, al finalizar el plazo inicial forzoso el arrendatario cubre estos gastos a la arrendadora.

El ejemplo más común en este procedimiento financiero es el financiamiento de equipo de computación sofisticado, de alta tecnología y valor.

1.4.3. ARRENDAMIENTO TOTAL .

Dentro de esta modalidad el arrendador recupera el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

dependiendo de la estructura del contrato, del tipo de activos y del plazo transcurrido entre la adquisición de los activos y su enajenación a la arrendadora.

Las modalidades que se derivan del contrato de arrendamiento financiero pueden ser de gran beneficio, en algunos casos, para las micro y pequeñas empresas. Por ejemplo, es más factible en el contrato de arrendamiento neto, arrendar equipo industrial, cuando la empresa desea expandirse, ya que la parte arrendataria cubre los gastos de adquisición y de utilización del bien arrendado, y se tiene la opción de compra. En el arrendamiento global, la arrendadora cubre los gastos ya mencionados con anterioridad, los incluye en el costo de adquisición del activo, y dicho costo será repercutido a la arrendataria y recuperado por la arrendadora. En el arrendamiento total, la arrendadora recupera los intereses del costo total del activo; aquí las arrendadoras elaboran los planes de arrendamiento y cotizaciones que son cubiertas por las rentas estipuladas, y la arrendataria no puede modificar las cláusulas del contrato. El arrendamiento ficticio puede ser útil para una empresa comercial o industrial que desea allegarse recursos financieros, vendiendo sus activos a una arrendadora profesional, y así obtiene un valor comercial en efectivo, y la empresa arrienda sus propios bienes sin perder la posesión de los mismos, de esta manera cuenta con recursos frescos adicionales para seguir operando³.

³Palomino Alonso Sergio, El Arrendamiento Financiero en México, Págs. 73-74.

1.5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO O NATURAL .

Existe el contrato original de arrendamiento, por medio del cual el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil en donde se determinan:

- El objeto del arrendamiento;
- La duración ;
- El monto de las rentas;
- El uso del bien arrendado, y
- Los gastos relativos al bien arrendado.

El caso típico de este contrato es el arrendamiento de inmuebles.

Algunos aspectos importantes del arrendamiento puro son los siguientes:

- A) Se entregan los bienes de activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- B) Se acuerdan pagos de rentas periódicas por el uso que se hace del bien, sin incluir intereses.
- C) Pueden ser bienes depreciables, o no, los involucrados en el contrato.
- D) Físicamente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común del tratamiento fiscal.

- E) No se requiere 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 de las nuevas empresas de arrendamiento puro.
- F) No se pacta opción alguna en ningún momento dentro del contrato de arrendamiento.
- G) Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes al término del mismo.
- H) El arrendatario tiene derecho al uso del activo, y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien mismo que es intransferible al arrendatario como efecto de este contrato.

En la práctica existe confusión entre el contrato de arrendamiento puro y el de arrendamiento financiero, pues al llevar ambos la palabra "arrendamiento" se asimila el uno al otro, con lo que se puede caer en errores de interpretación y de aplicación fiscal.

Algunas empresas, como las inmobiliarias, lo utilizan con el nombre de "arrendamiento financiero" para sus contratos de arrendamiento puro, o bien, promueven sus arrendamientos puros con opción de compra, lo cual es técnicamente incorrecto, ya que en el contrato de arrendamiento puro no se estipula opción de compra alguna. Esto se incluye en el contrato de arrendamiento financiero (ver apéndice B), motivo por el cual se debe tener cuidado al celebrar un contrato de ese tipo⁴.

⁴Haimé Levy Luis, El Arrendamiento Financiero y sus repercusiones Fiscales y Financieras, Págs. 48-49.

CAPÍTULO 2

MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Ya en el capítulo I, apartado 1.3, se ha hecho referencia a los organismos superiores que regulan y vigilan el funcionamiento del arrendamiento financiero, por lo que con respecto a su marco legal, a continuación se analiza su relación con las diferentes leyes, como son: el Código Civil, el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley del Impuesto al Activo, además de sus respectivos reglamentos.

Asimismo, se destacan los elementos que se requieren para arrendar un bien y ciertos requisitos para el arrendador, que están regidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para efectos de impuestos.

2.1. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL CÓDIGO CIVIL .

A continuación se analizan los artículos más sobresalientes de ese ordenamiento y se resaltan los aspectos más importantes de cada uno.

Dentro del título sexto del Código Civil, referente al arrendamiento, se encuentran los siguientes artículos:

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un cierto precio.

Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Éstos son los preceptos que más se asemejan al arrendamiento financiero, aunque existe una gran diferencia entre el concepto de arrendamiento que da este Código, y lo que es propiamente el arrendamiento financiero.

El concepto sobre arrendamiento que se da en ese ordenamiento dice: arrendar un bien entre dos partes, un arrendador y un arrendatario. Esta definición es similar a la de arrendamiento financiero, sólo que en este se formula un contrato con ciertas reglas, legalmente, con pagarés, una tabla de amortización de pagos (que contiene: monto del arrendamiento, pagos periódicos, intereses, capital, intereses moratorios, plazo, opción del arrendamiento, mantenimiento del bien, trámites en caso de siniestro, cesiones de derecho, impuestos, gastos, garantías, ratificaciones), la cual consta por escrito y se cubre especialmente en efectivo. Se observa que el arrendamiento financiero es más complejo que la descripción de arrendamiento del Código Civil.

En el arrendamiento financiero todos los gastos que se generen tanto en la adquisición como en el período de renta del bien, y que se estipulan en el contrato, serán cubiertos por el arrendatario, en comparación con el artículo 2415 del Código Civil, que preceptúa que sólo el arrendatario dará aviso al arrendador si existe alguna reparación, y no especifica quién cubre dichos gastos.

2.2. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL CFF Y EL RCFF.

Los artículos 14 y 15 del Código Fiscal de la Federación se consideran de suma importancia, pues

en ellos se hace referencia a los contratos y su contenido, por lo cual, en seguida se hace el análisis comparativo de algunos conceptos de ese ordenamiento con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y se plantean ciertas propuestas, se habla de una reestructuración de créditos por medio de UDI'S , que son de importancia para las pequeñas y medianas empresas.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, fracción IV, define qué es enajenación de bienes: "la que se realiza mediante el arrendamiento financiero".

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación establece qué es arrendamiento financiero :

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

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

Del análisis del primer párrafo del artículo 15 del CFF, otro punto importante a resaltar es que el

arrendamiento financiero se aplica en el caso de bienes tangibles, que son los que se pueden tocar, medir, y pesar. En este sentido, en ningún caso podrá aplicarse a bienes intangibles, como los derechos, marcas, etcétera.

Del artículo 15 del CFF en su párrafo primero, como propuesta se plantea lo siguiente:

En las operaciones de arrendamiento financiero el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien, objeto de la operación, y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla. Consecuencia de esto, la LGOAAC será la única que especifique y reglamente los requisitos de los contratos en estudio.

Con esta modificación se podrá corregir un error legal, ya que el contrato de arrendamiento financiero era, hasta 1993, el único incluido y reglamentado por dos leyes distintas, debiendo quedar como está ahora, en la ley específica de la materia (LGOAAC), en sus artículos 25 y 27, fundamentalmente.

Asimismo, el artículo 30 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación ordene que:

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

en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden.

Es decir, para efectos del registro contable de las operaciones del arrendamiento financiero, se deben llevar si es posible en cuentas de orden; de tal forma que se puedan identificar fácilmente en cada ejercicio fiscal.

El artículo 16-B del Código Fiscal de la Federación, que se refiere al ajuste a través de las Unidades de Inversión (UDI'S), establece:

Se considerará como parte del interés el ajuste a través de la denominación en Unidades de Inversión, mediante la aplicación de índices o factores, o de cualquier otra forma, se haga de los créditos, deudas, operaciones, así como del importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero.

Las Unidades de Inversión son una posibilidad real y factible para la reestructuración de créditos de las empresas y de las personas físicas; por medio de las UDI'S los deudores pueden mejorar considerablemente su capacidad de pago y liquidez operativa, ya que difieren el pago de la inflación incorporado en las tasas de interés para el momento de pago del capital adeudado.

El artículo 6 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación determina el valor del bien y la tasa de interés en el arrendamiento financiero.

2.3. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL ISR Y EL RISR.

Para una mejor comprensión del tema enunciado, a continuación se hace el estudio de la Ley del Impuesto sobre la Renta que se relaciona con los preceptos.

El artículo 7-B, fracción III, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece a qué organismos pertenecen las arrendadoras financieras diciendo:

El sistema financiero se compone de instituciones de crédito, de seguros y fianzas, de almacenes generales de depósito, de administradoras de fondos para el retiro, de arrendadoras financieras, de sociedades de ahorro y préstamo, de uniones de crédito, de empresas de factoraje financiero, de casas de bolsa, de casas de cambio y de sociedades financieras de objeto limitado, ya sean residentes en el país o en el extranjero.

En lo referente al artículo 7-A, tercer párrafo, la LISR define, entre otras cosas, cuáles se considerarán intereses, en los contratos de arrendamiento financiero: "la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión".

A continuación se hace una clasificación del contrato de arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador y el del arrendatario.

2.3.1. DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR.

En la fracción III del artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se determina la fecha en que se establecen los ingresos, por arrendamiento financiero y por prestación de servicios :

Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devengue periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo.

En resumen, el cuarto párrafo de la fracción III del artículo 16 de la LISR establece que cuando el contribuyente opte por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, la parte exigible o cobrada del mismo y enajene los documentos pendientes de cobro de los contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o los de pago, debe considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago.

Lo anterior quiere decir que existen dos opciones para calcular el ingreso fiscal del ejercicio:

- A) Considerar el valor total del contrato realizado en el ejercicio como ingreso del mismo.
- B) Considerar como ingresos las partes exigibles durante el ejercicio a los arrendatarios, es

decir, rentas vencidas durante el ejercicio fiscal de que se trate por la totalidad de los contratos vigentes.

De acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el contribuyente sólo podrá cambiar de opción de acumulación de ingresos antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio, siempre que se encuentre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- A) Cuando se fusione con otra sociedad.
- B) Cuando los socios enajenen acciones o partes sociales que representen cuando menos un 25% del capital social del contribuyente.
- C) Cuando reúna los requisitos de sociedad controladora.
- D) Cuando escinda la sociedad.

El artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta regula a los contribuyentes en los contratos de arrendamiento financiero que opten por acumular como ingresos en el ejercicio, solamente la parte del precio exigible durante el mismo, y calcularán la deducción, por cada bien, conforme a lo siguiente:

Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda,

respecto del total de pagos pactados por el pago inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento.

La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley de que se realice en el ejercicio actual, por los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este mismo artículo, el valor de adquisición actualizado del bien del que se trate, con la siguiente fórmula:⁵

$$\text{FA} = \frac{\text{INPC mes anterior al mes reciente}}{\text{INPC mes anterior al más antiguo}} \times \text{Ingresos derivados del contrato}$$

Es decir, acorde con la opción de acumulación de ingresos que haya ejercido el arrendador, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos, pues se hace mención en el artículo transcrito anteriormente, en referencia al artículo 22, fracción II de la LISR, en el que se legisla sobre el costo de los bienes y servicios otorgados:

A) Si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos.

B) Si se acumula el importe de las rentas vencidas durante el ejercicio, se aplicará el costo

⁵En esta fórmula el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a utilizar para obtener el factor de actualización (FA) es el publicado en el Diario Oficial de la Federación.

proporcional de las mismas, de acuerdo con el procedimiento planteado en el artículo 30 de la LISR.

En ambos casos se actualizará el valor del bien en cuestión con base en el procedimiento descrito anteriormente.

El artículo 7-B, fracción V, de la LISR, establece que se consideran deudas, entre otras, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero.

2.3.2. DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO.

Tomando en cuenta las operaciones de arrendamiento financiero que involucran bienes de activo fijo, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece las reglas especiales para estos casos dentro de la sección III de las inversiones y deducciones.

En el caso de la deducción de inversiones, la única aclaración que establece la Ley es definir el monto original de la inversión para este tipo de operaciones, el cual se sujetará al régimen de deducción de inversiones para fines fiscales.

El artículo 48 de la Ley del ISR regula el procedimiento de deducción de los contratos de arrendamiento financiero, al disponer lo siguiente:

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

El artículo 50 de la LISR en cuestión regula la forma de deducir los pagos hechos al final del contrato según la opción ejercida al final del mismo:

Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso, en el ejercicio, solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción en la forma en que lo dicta el artículo 50 de la ley.

Dicho artículo ordena que cuando en los contratos de arrendamiento financiero se haga uso de algunas opciones para la deducción de inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

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

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

2.4. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL IVA Y EL RIVA.

El artículo, 12 tercer párrafo, de la Ley del IVA, se refiere a la base del impuesto en las enajenaciones de bienes. En las enajenaciones a plazo en los términos del CFF se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto podrá diferirse en los términos del reglamento de la Ley, y será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

El artículo 18-A de la LIVA establece la base del impuesto del valor de los intereses devengados.

Se considerará como valor, para efectos del cálculo del impuesto, el valor real de los intereses devengados cuando éstos deriven de créditos relacionados con actos o actividades gravadas por esta Ley otorgados por instituciones del sistema financiero a que se refiere el artículo 7-B, fracción III, último párrafo, de la Ley del ISR, y entre otras, las operaciones de arrendamiento financiero.

El artículo 25 del reglamento de la Ley del IVA ordena que "tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de

intereses conforme estos sean exigibles".

Lo dicho en este artículo será aplicable siempre que, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le haya sido pagado conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del ISR, fracción III.

De lo anterior, se concluye lo siguiente conforme al IVA:

La Ley del Impuesto al Valor Agregado establece que el arrendamiento financiero es una figura legal por la que se transfiere la propiedad de un bien en concordancia con otras leyes fiscales, y que el impuesto de los intereses se considera hasta el momento que se devengan.

2.5. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL IMPAC Y RIMPAC.

En relación con este ordenamiento, desde el punto de vista de la empresa arrendadora, se establece una exención general para las mismas, por ser entidades que se consideran parte del sistema financiero. Desde el punto de vista arrendatario, es de interés mencionar que el tratamiento para fines del impuesto lo establece el artículo 5-A del Reglamento del Impuesto al Activo: "Se considerará que forman parte del valor del activo del arrendatario, en el ejercicio de que se trate, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero", según los términos del Código Fiscal de la Federación.

Aquí el legislador indica que la deuda que se contrae por el contrato de arrendamiento financiero no disminuye el valor del activo en el ejercicio, ya que el mismo constituye una deuda con una entidad del sistema financiero en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Se considera que causa impuesto por los bienes otorgados en arrendamiento puro, por considerarse bienes del arrendador.

CAPÍTULO 3

MARCO CONTABLE

Durante los últimos años se han incrementado las operaciones de arrendamiento, como una opción para satisfacer las necesidades de financiamiento o de operación para los arrendatarios, por lo cual, la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos ha establecido normas sobre el tratamiento contable y las reglas de presentación para las operaciones de arrendamiento.

El primer boletín (C-6 Inmuebles Maquinaria y Equipo) establece ciertas reglas para el registro contable de arrendatarios; sin embargo, se concreta a las necesidades de los arrendatarios, y no contempla estas transacciones desde el punto de vista arrendador.

El siguiente boletín (D-5 Arrendamientos) define y clasifica los atributos económicos de los contratos de arrendamiento y establece reglas de valuación, reconocimiento, presentación y revaluación de la información en los estados financieros de cada uno de los arrendatarios.

3.1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES.

a) Boletín C-6 Inmuebles Maquinaria y Equipo.

El boletín C-6, emitido por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, establece las reglas particulares de aplicación relativas a los inmuebles, maquinaria y equipo de las empresas comerciales e industriales.

DEFINICIÓN DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.

Son bienes tangibles que tienen por objeto su uso o usufructo en beneficio de la entidad, ya sea en la producción de artículos para su posterior venta o para el uso de la propia entidad así como la prestación de servicios a la entidad o a sus clientes. La adquisición de este tipo de bienes tiene como propósito el de utilizarlos y no el de venderlos, ya que de no ser así, quedarían fuera para la aplicación de este boletín, debiéndose considerar, posiblemente, dentro del rubro de inventarios.

REGLAS DE VALUACIÓN

PRINCIPIO DE VALOR HISTÓRICO ORIGINAL.

Los principios de contabilidad establecen que las inversiones en inmuebles, maquinaria y equipo

deberán valuarse al costo de adquisición o al de construcción, según sea el caso.

CONCEPTO DEL COSTO.

El costo de adquisición incluye el precio neto pagado por los bienes, sobre la base de efectivo, más todos los gastos necesarios para tener el activo en lugar y condiciones que permitan su funcionamiento, tales como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación, etcétera.

El costo de construcción incluye los costos directos e indirectos incluidos en la misma, tales como materiales, mano de obra, costos de planeación e ingeniería, gastos de supervisión y administración, impuestos y gastos originados por préstamos obtenidos específicamente para este fin, que se devenguen durante el periodo efectivo de la construcción.

En lo referente a los intereses devengados durante el periodo de construcción e instalación del activo, pueden capitalizarse cargándose al costo del mismo, o llevarse a cuentas de resultados, debido a que el activo no produce ningún beneficio durante el periodo de construcción e instalación, y cuando el activo está en condiciones de entrar en servicio el interés devengado debe cargarse a los gastos y de ninguna manera es justificable su capitalización.

Las propiedades adquiridas en moneda extranjera deben registrarse a los tipos de cambio

históricos, o sea aquellos vigentes en las fechas en que se hayan adquirido los bienes.

ADAPTACIONES O MEJORAS.

Las adaptaciones o mejoras de activos fijos son desembolsos que tienen el efecto de aumentar el valor de un activo existente, ya sea porque aumentan su capacidad de servicio, su eficiencia, su calidad, prolongan su vida útil, o ayudan a reducir sus costos de operación futuros, los cuales deben cargarse al activo fijo.

RECONSTRUCCIONES.

Las reconstrucciones aumentan el valor del activo, y por lo tanto son partidas capitalizables; y para su registro deberán tomarse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Si la reconstrucción ha sido prácticamente total, lo indicado es considerar su costo como una nueva unidad del activo, dando de baja la anterior.
- b) Se deberá evitar una sobrevaluación en el activo reconstruido.

REPARACIONES.

Las reparaciones ordinarias no son capitalizables, ya que su efecto es el de conservar el activo en

condiciones normales de servicio, y consecuentemente fueron consideradas implícitamente al estimar originalmente la vida útil del activo. Sin embargo, existen reparaciones mayores o extraordinarias, que tienen el efecto de prolongar apreciablemente la vida de servicio del activo más allá de la estimada originalmente, o de aumentar su productividad, por lo que se les debe dar el mismo tratamiento contable que a las mejoras.

RETIRO DE ACTIVO FIJO Y TRATAMIENTO DE ACTIVOS OCIOSOS.

Cuando un activo es retirado de servicio debe abonarse su costo a la cuenta relativa y cancelarse la depreciación acumulada; el valor neto en libros más el costo de remoción y disposición menos el valor de realización o de desecho, arrojará una utilidad o pérdida que debe ser reflejada en los resultados del ejercicio.

REGLAS APLICABLES A LA DEPRECIACIÓN.

La depreciación es un procedimiento de contabilidad que tiene como fin, distribuir de una manera sistemática y razonable el costo de los activos fijos tangibles, menos su valor de desecho o de recuperación, si lo tienen, entre la vida útil estimada de la unidad. Por lo tanto, la depreciación contable es un proceso de distribución y no de valuación.

Esta distribución puede hacerse conforme a dos criterios generales: uno basado en tiempo y otro

en unidades producidas.

Es conveniente recordar que las tasas de depreciación, establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no son siempre las adecuadas para distribuir el total a depreciar entre la vida de los activos y que a pesar de aplicar la depreciación acelerada como incentivo fiscal, contablemente debe calcularse y registrarse la depreciación de acuerdo con la vida estimada de dichos activos.

La depreciación debe calcularse sobre bases y métodos consistentes a partir de la fecha en que comiencen a utilizarse los activos fijos, y cargarse a costos y/o gastos.

h) Boletín D-5 Arrendamientos.

Este boletín, también emitido por la Comisión de Principios de Contabilidad del IMCP, establece ciertas reglas para el registro contable de arrendatarios, y sólo se concreta a las necesidades de estos, y no contempla estas transacciones desde el punto de vista del arrendador.

Entre los principales problemas que existen para la contabilización de operaciones de arrendamiento, está el determinar si es un contrato capitalizable o un contrato operativo. Un elemento que se puede tomar en cuenta para lograr esta distinción, es la aplicación de los criterios de entidad cuando la empresa que realiza los contratos forma parte de una entidad consolidada.

Pueden existir diferencias en el tratamiento contable a nivel individual y consolidado cuando los bienes son producidos por alguna empresa del grupo y otra interviene como arrendadora financiera u operativa.

DEFINICIONES DE CONCEPTOS BÁSICOS.

Como se citó en el párrafo anterior, uno de los principales problemas que existen en la comprensión de las operaciones en los contratos de arrendamiento, es distinguir si son contratos capitalizables o contratos operativos, por lo que a continuación se presentan las definiciones de conceptos básicos vertidos en el boletín D-5, con objeto de que se tengan los elementos necesarios tanto para el mejor entendimiento de dichos contratos, como para el contenido de este trabajo.

ARRENDAMIENTO.

Es un convenio en el que se otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta.

ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE (ARRENDAMIENTO FINANCIERO).

Este tipo de arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.

ARRENDAMIENTO OPERATIVO.

Se considera arrendamiento operativo todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable.

COSTOS DE OPERACIÓN.

Son aquellos costos, como los seguros, el mantenimiento, el predial, sin importar si son cubiertos por el arrendatario o el arrendador.

COSTOS DIRECTOS INICIALES.

Son los costos en que incurre la parte arrendadora y que están directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento (comisiones, honorarios legales, etcétera).

INGRESOS FINANCIEROS POR DEVENGAR.

Estos ingresos son el diferencial entre la inversión bruta y su valor presente.

INVERSIÓN BRUTA PARA EL ARRENDADOR.

Es la que se da a la fecha de inicio del arrendamiento, el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado.

INVERSIÓN NETA PARA EL ARRENDADOR.

Ésta, al igual que la anterior, se da al inicio del arrendamiento, siendo para el arrendador el resultado de restarle a la inversión bruta los ingresos financieros por devengar.

ACCIÓN DE COMPRA A PRECIO REDUCIDO.

Es un acuerdo que permite al arrendatario, a su elección, comprar la propiedad rentada por un precio significativamente bajo en relación con el valor de mercado en el momento que la adopción pueda ser ejercida. Esta situación permite suponer que dicha opción será ejercida.

PAGOS MÍNIMOS.

- a) Para el arrendatario. Son los pagos que está obligado a hacer o que puede ser requerido a hacer en relación con la propiedad rentada.
- b) Para el arrendador. Son los pagos descritos en el párrafo anterior más la garantía de un tercero no relacionado con el arrendador, del valor residual o de pagos de rentas más allá del término del contrato de arrendamiento.

PERÍODO DEL ARRENDAMIENTO.

Es el período fijo no cancelable del contrato de arrendamiento más cualquier otro período contractual por el cual, a la fecha del inicio del arrendamiento, exista una seguridad razonable de que será ejercido por el arrendatario.

RENTAS VARIABLES.

Son los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos, posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar; como son: los cambios en INPC, en el CPP, en ingresos del arrendatario, etcétera.

TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA.

Es la tasa de descuento que aplicada a los pagos mínimos más el valor residual no garantizado, hace que su valor presente agregado se iguale con el valor de mercado del activo rentado a la fecha de inicio del arrendamiento.

TASA DE INTERÉS INCREMENTAL.

En el caso del arrendatario es la tasa del costo del pasivo adicional que hubiera incurrido al inicio del arrendamiento, para comprar, en un plazo similar al término del arrendamiento y con la misma garantía, el activo arrendado.

VALOR DE MERCADO.

Es el precio por el cual una propiedad puede ser vendida, en una transacción libre de influencias ajenas a las partes.

VALOR RESIDUAL

Es el costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimado al final del contrato.

VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO.

Es el valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador.

VIDA ÚTIL REMANENTE.

Es el tiempo remanente estimado que la propiedad rentada seguirá en uso económicamente, con el mantenimiento normal y sin limitación del periodo de arrendamiento.

ARRENDAMIENTOS CAPITALIZABLES.

Si a la fecha de inicio del arrendamiento, éste cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones, el arrendatario debe clasificarlo como arrendamiento capitalizable:

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- c) El período del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.
- d) El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Para que el arrendador pueda clasificar un arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir con las dos siguientes condiciones:

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

CONTABILIZACIÓN PARA EL ARRENDADOR.

El boletín que nos ocupa señala que la suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes deberá registrarse como ingreso financiero por devengar, aplicándose a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos.

El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. El costo del bien arrendado menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, más cualquier costo directo inicial, debe ser cargado al costo de ventas.

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

CONTABILIZACIÓN PARA EL ARRENDATARIO.

El valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o la tasa de interés incremental más baja. El arrendatario deberá depreciar

el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad durante la duración del contrato.

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

c) PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para el arrendador, el arrendamiento financiero se considera que es una actividad de financiamiento o un medio de otorgamiento de bienes de capital para la adquisición de bienes, y no una empresa de comercio, pues su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que éste adquiera los bienes de capital que requiera, a cambio de recibir una renta periódica que cubre el costo del equipo, más el costo de financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.

El costo del contrato de arrendamiento financiero estará constituido por el valor de los bienes arrendados más el costo directo de la fuente de recursos de donde esté fondeándose la operación, de acuerdo con la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

De acuerdo con lo anterior, y continuando con los conceptos básicos previamente considerados, se observan aspectos importantes, del contrato de arrendamiento financiero, los cuales se analizan a continuación:

A) VALOR DEL BIEN ARRENDADO.

El arrendatario negocia con el proveedor o fabricante del bien objeto del contrato, el precio de venta del mismo, el cual se deberá pagar a un precio inferior al de mercado y de contado, el proveedor recibirá el pago total en el período que normalmente fluctúa entre los 15 a 20 días posteriores a la operación.

B) COSTO DIRECTO DEL RECURSO.

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

Cuando las arrendadoras financieras no cuentan con suficientes recursos para financiar la adquisición de los equipos de sus clientes, éstas pueden recurrir, por ejemplo, al mercado de dinero para "fondear" sus operaciones, entendiéndose como "fondeo" la consecución de los recursos de

fuentes externas de financiamiento, las cuales tienen, igual que el capital interno, un costo intrínseco.

Al arrendatario le interesa realmente el costo final de financiamiento en que va a incurrir, a través del arrendamiento financiero, por lo que es conveniente entender cómo se fija el precio del contrato por parte del arrendatario.

A continuación se mencionan los elementos constitutivos del costo del contrato:

A) COSTO DEL EQUIPO.

- 1) Valor a precio directo del bien objeto del contrato, negociado por el arrendatario en términos de pago de contado.
- 2) Los gastos de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición similares, cuando se incluyen dentro de la factura del bien objeto del contrato, serán pagados por la arrendadora.
- 3) Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando los mismos se incluyen en la factura o son financiados paralelamente por la arrendadora.

B) COSTO DE FINANCIAMIENTO.

Puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas o por la combinación de ellas:

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

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

3) Costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado. En todos los casos pueden intervenir los costos de fuentes extranjeras, las cuales están sujetas a tasas internacionales de interés (libor o prime rate), así como a la contingencia de la devaluación monetaria respecto de la divisa con la que se contrató el fondeo.

C) GASTOS DE OPERACIÓN.

Las arrendadoras financieras tienen estimaciones respecto de la cuota que corresponde a cada peso financiado del total de los gastos de operación (gastos administrativos y gastos de ventas), misma cuota que la arrendadora carga al valor del contrato.

D) MARGEN DE UTILIDAD.

Por encima del costo del dinero y de los gastos de operación de las arrendadoras, al igual que cualquier otra empresa, tienen la necesidad de generar utilidades, las cuales se cargan

porcentualmente al costo total previamente determinado.

El margen de utilidad es la sobretasa cargada al costo del dinero, la cual incluye la absorción de los gastos de operación y la generación de utilidades para la arrendadora.

CAPÍTULO 4

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Todo contrato de arrendamiento financiero posee ciertas ventajas y desventajas⁶, debido a la propia naturaleza de cada tipo de contrato, tanto para el arrendador como para el arrendatario, y es por esto que antes de celebrar dicho contrato es conveniente analizar las mismas, para conocer qué ofrecen.

4.1. VENTAJAS PARA EL ARRENDADOR.

Dentro de las principales ventajas o beneficios que se pueden obtener al celebrar un contrato de arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador se encuentran las siguientes:

1. El arrendador conserva la propiedad del activo arrendado hasta el término del contrato, y en caso de incumplimiento de pago por parte del arrendatario por falta de liquidez, el arrendador puede recuperar el bien o podría obtener otro activo como edificios, terrenos, en dación de pago del bien

⁶Estas ventajas y desventajas se desprenden del análisis de las diferentes modalidades del arrendamiento financiero que se encuentran en el apartado 1.4. "Contrato de arrendamiento financiero y sus modalidades".

arrendado.

2. Puede arrendar prácticamente todo bien tangible.

3. Obtiene mayor utilidad por los intereses de financiamiento; el fisco considera los ingresos del arrendador hasta que éste los cobra por igual; el IVA se considera cobrado hasta que los intereses son efectivamente cobrados.

4. Las arrendadoras financieras profesionales se encuentran respaldadas por los grupos bancarios y están regidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que en su manejo operativo deben apegarse a ciertos lineamientos de la misma.

4.2. VENTAJAS PARA EL ARRENDATARIO.

En el caso de la parte arrendataria, así como se observó con la arrendadora, también puede obtener ciertas ventajas a través del arrendamiento financiero. Por lo anterior, a continuación se detallan las ventajas de mayor importancia.

1. El arrendatario tiene la libre opción de buscar, con el proveedor que él desee, la adquisición del bien a arrendar.

2. El arrendatario puede obtener descuentos significativos al realizar al contado la adquisición del bien objeto de arrendamiento.
3. Puede hacer frente a sus pasivos con el capital que pensaba emplear para adquirir activos.
4. La depreciación del bien arrendado la puede hacer deducible el arrendatario, lo que constituye una ventaja de tipo fiscal.
5. Cuando se lleva a cabo el contrato de arrendamiento a través de un arrendamiento ficticio (sale and lease back), éste es de gran utilidad porque el arrendatario obtiene capital sin interrumpir su producción u operaciones (según sea el caso) lo que, de no ser así, puede repercutir en pérdidas cuantiosas para éste.
6. Una vez terminado el plazo del contrato, si para el arrendatario le fue rentable dicha operación, puede adquirir su bien nuevamente, por medio de una reestructuración, o uno más sofisticado, e incrementar su productividad.
7. Las tasas de interés que actualmente están manejando las arrendadoras se encuentran por debajo de las tasas con que financian los bancos, lo que redunda en ahorros importantes para el arrendatario.
8. Los pagos que se fijan normalmente pierden su valor con el transcurso del contrato, lo que resulta

en una disminución al pago del pasivo adquirido por el arrendamiento financiero.

9. Cuando se trata de arrendar equipo muy costoso el arrendatario puede hacer uso del arrendamiento financiero y lograr grandes rendimientos durante la duración del contrato, y una vez finiquitado éste, con la utilidad obtenida se puede adquirir el bien arrendado y eliminar el arrendamiento o invertir dicha utilidad, que redundará en altos ingresos para el arrendatario.

Algunas cláusulas del contrato se establecen por acuerdo de ambas partes, por lo que es posible incluir condiciones y opciones especiales, dependiendo de la habilidad que como negociante se tenga el aprovechar esta opción.

4.3. DESVENTAJAS PARA EL ARRENDADOR.

Existen algunos aspectos que debe tener en consideración el arrendador, dentro del contrato de arrendamiento financiero, para así saber si dicho contrato le es rentable o no, ya que una mala decisión le puede resultar perjudicial y traducirse en gravosas pérdidas. Es por esto que a continuación se enumeran las siguientes desventajas para la parte arrendadora:

1. Es obligatorio tener concesión del gobierno para operar, siempre y cuando reúna ciertos requisitos.

efectuados para liquidar otro tipo de pasivos adquiridos.

2. En algunos casos el costo por interés es elevado debido al porcentaje nominal de la carga financiera respecto del costo original del equipo.

3. Las arrendadoras están integradas a los grandes grupos bancarios, lo cual trae como consecuencia que éstas le soliciten al cliente saldos actuales promedios en su cuenta bancaria.

4. El plazo inicial forzoso puede ocasionar cierta rigidez en los planes y operaciones de la empresa, si el arrendamiento no resulta satisfactorio, la empresa puede abandonar el activo arrendado, pero no el pago de la renta, ya que está estipulado en el contrato que el pago de rentas se llevará a cabo mientras dure el mismo o si se requiere cancelar el contrato antes del tiempo pactado, deberá cubrir una prima.

5. Con el activo arrendado, en algunos casos, dependiendo del tipo de arrendamiento financiero, se le prohíbe al arrendatario que haga mejoras al activo arrendado sin la aprobación del arrendador.

6. La parte proporcional del contrato, que para efectos fiscales se considera como costo de adquisición del equipo (depreciable de acuerdo con los artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta) puede ser considerablemente más bajo que el costo real del equipo, lo que provoca al inicio de la operación, que el estado de posición financiera de la empresa refleje activos fijos

subvaluados (muy bajos de precio de valuación o adquisición), ya que afectaría la solvencia de la empresa, así como otras razones de análisis financiero.

7. Cuando la empresa no toma a su cargo los intereses, existe una baja en las utilidades.

8. Las rentas mensuales se ajustan de acuerdo con el incremento o decremento que tenga la tasa base (CPP, TIE, etcétera): por tanto, al ser variables la tasa base y la tasa de inflación, en una economía con incertidumbre, puede ocasionar que los intereses aumenten de un momento a otro, afectando los flujos de efectivo considerablemente, resultando en problemas de liquidez y solvencia.

CAPÍTULO 5

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO OPCIÓN DE FINANCIAMIENTO

5.1. PLANTEAMIENTO, DESARROLLO Y ANÁLISIS DE UN CASO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO NETO EN COMPARACIÓN CON UN CRÉDITO BANCARIO.

A continuación se presenta un caso comparativo en el que se estudia y analiza la utilización de un crédito bancario y un arrendamiento financiero, con objeto de mostrar que en la actualidad el arrendamiento financiero es la mejor opción de financiamiento para las micro y pequeñas empresas, y que los lectores de este trabajo tengan una herramienta que les facilite la toma de decisiones.

ESCENARIO.

Los administradores de la empresa "X, S.A. de C.V." tienen la necesidad de incrementar su producción de cremas antiarrugas debido a que la empresa se encuentra en período de expansión.

Esta empresa tiene que exportar a Estados Unidos cremas antiarrugas, por lo que la maquinaria con que actualmente cuenta no le es suficiente para cubrir la producción nacional y de importación, motivo por el cual requiere de financiamiento externo. Este asunto se ha turnado al departamento de finanzas para su estudio y análisis. A éste, se le ha propuesto por órdenes del gerente general, adquirir dicha maquinaria a través de un crédito bancario, como anteriormente se venía haciendo cuando se tenía la necesidad de adquirir algún activo, pero al departamento de finanzas le parece que en la actualidad no es conveniente esta fuente de financiamiento debido a la inestabilidad que presentan las tasas que manejan los bancos, por lo que deciden demostrar que es mejor hacerlo a través de un arrendamiento financiero.

DATOS DEL PROBLEMA.

PERFIL DE LA EMPRESA.

Razón social: "X, S.A. de C.V."

Fecha de constitución: 25 de julio de 1988.

Giro: perfumería y cosméticos.

Domicilio: México, D.F.

No. de empleados: 250.

Capital: \$5'000,000.00

Para llevar a cabo una adecuada evaluación de estas dos fuentes de financiamiento, es necesario estimar o proyectar la posible evaluación de los factores señalados, para establecer condiciones futuras que puedan presentarse.

El bien que planea financiarse es una máquina de tipo industrial para la maceración de las cremas a un precio de \$700,000.00 con una duración de 36 meses, una tasa base para el arrendamiento financiero del costo porcentual promedio (CPP) del 18.73 % y para el crédito bancario una tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) del 22.63 %, considerando una inflación anual estimada del 15 % que se basa en el Índice Nacional de Precios al Consumidor; en lo referente a la tasa de depreciación correspondiente para la maquinaria es del 10 % anual de acuerdo con el artículo 45 LISR; por lo tanto se estima una vida fiscal de diez años para el bien. Por consiguiente, para el cálculo de la misma se considera al 100 % el monto original de la inversión.

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece una tasa del 34 % para los ingresos por arrendamiento, y en el caso del Impuesto al Valor Agregado la tasa es del 15 %.

Equipo motivo del arrendamiento:.....	maquinaria
Valor del bien	\$ 700,000.00
Plazo del arrendamiento.....	36.meses
Fecha de firma del contrato.....	01-01-97
Tasa base (CPP).....	18.73 %

Inflación estimada anual.....	15.00 %
Depreciación anual.....	10.00 %
Vida fiscal útil.....	10 años
I.S.R.....	34.00 %
I.V.A.....	15.00 %
Opción de compra.....	22.00 %

Se requiere desarrollar para ambas opciones de financiamiento lo siguiente:

- a) Tabla de amortización de capital, intereses, IVA y pagos netos mensuales.
- b) Análisis financiero de los tres años.
- c) Valor presente del gasto neto en efectivo.
- d) Valor presente de impuestos de ambas opciones de financiamiento.

DESARROLLO DEL CASO

A continuación se presenta una serie de tablas (de amortización sobre saldos insolutos y del valor presente neto) con el fin de mostrar el cálculo de los gastos anticipadamente y de los impuestos e intereses que conforman el financiamiento a través del crédito bancario y del arrendamiento financiero.

En la tabla #1 (que se encuentra en la página 63) se puede observar el cálculo del pago neto, el cual se obtiene del pago mensual (interés mensual más el capital), más el IVA de los intereses, para el cálculo de los intereses se utiliza la Tasa de Interés Interbancaria de equilibrio (TIEE).

TABLA # 1

TABLA DE AMORTIZACIÓN CRÉDITO BANCARIO

PLAZO: 36 MESES

MONTO DEL CONTRATO: \$944,215.42

MONTO DEL CRÉDITO: 700,000.00

TASA BASE : TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO 22.63%*

MES	PAGO MENSUAL	INTERESES	IVA INTERESES	CAPITAL	CAPITAL INSOLUTO	PAGO NETO MENSUAL
1	32,645.28	13,208.83	1,980.13	19,444.44	688,555.56	34,625.40
2	32,278.59	12,834.14	1,925.12	19,444.44	669,111.11	34,203.71
3	31,911.90	12,467.45	1,870.12	19,444.44	649,666.67	33,782.02
4	31,545.21	12,100.76	1,815.11	19,444.44	630,222.22	33,360.33
5	31,178.52	11,734.07	1,760.11	19,444.44	610,777.78	32,938.63
6	30,811.83	11,367.38	1,705.11	19,444.44	591,333.33	32,516.94
7	30,445.14	11,000.69	1,650.10	19,444.44	571,888.89	32,095.24
8	30,078.45	10,634.00	1,595.10	19,444.44	552,444.44	31,673.55
9	29,711.76	10,267.31	1,540.10	19,444.44	532,999.99	31,251.86
10	29,345.07	9,900.62	1,485.09	19,444.44	513,555.56	30,830.16
11	28,978.38	9,533.94	1,430.09	19,444.44	494,111.11	30,408.47
12	28,611.69	9,167.25	1,375.09	19,444.44	474,666.67	29,986.78
13	28,245.00	8,800.56	1,320.08	19,444.44	455,222.22	29,565.08
14	27,878.31	8,433.87	1,265.08	19,444.44	435,777.78	29,143.39
15	27,511.62	8,067.18	1,210.08	19,444.44	416,333.33	28,721.70
16	27,144.93	7,700.49	1,155.07	19,444.44	396,888.89	28,300.00
17	26,778.24	7,333.80	1,100.07	19,444.44	377,444.44	27,878.31
18	26,411.55	6,967.11	1,045.07	19,444.44	357,999.99	27,456.62
19	26,044.86	6,600.42	990.06	19,444.44	338,555.56	27,034.92
20	25,678.17	6,233.73	935.06	19,444.44	319,111.11	26,613.23
21	25,311.48	5,867.04	880.06	19,444.44	299,666.67	26,191.54
22	24,944.79	5,500.35	825.05	19,444.44	280,222.22	25,769.84
23	24,578.10	5,133.66	770.05	19,444.44	260,777.78	25,348.15
24	24,211.41	4,766.97	715.05	19,444.44	241,333.33	24,926.46
25	23,844.72	4,400.28	660.04	19,444.44	221,888.89	24,504.76
26	23,478.03	4,033.59	605.04	19,444.44	202,444.44	24,083.07
27	23,111.34	3,666.90	550.03	19,444.44	182,999.99	23,661.38
28	22,744.65	3,300.21	495.03	19,444.44	163,555.56	23,239.68
29	22,377.96	2,933.52	440.02	19,444.44	144,111.11	22,817.99
30	22,011.27	2,566.83	385.02	19,444.44	124,666.67	22,396.30
31	21,644.58	2,200.14	330.02	19,444.44	105,222.22	21,974.60
32	21,277.89	1,833.45	275.02	19,444.44	85,777.78	21,552.91
33	20,911.20	1,466.76	220.01	19,444.44	66,333.33	21,131.21
34	20,544.51	1,100.07	165.01	19,444.44	46,888.89	20,709.52
35	20,177.82	733.38	110.01	19,444.44	27,444.44	20,287.83
36	19,811.13	366.69	55.00	19,444.44	0.00	19,866.14
TOTALES	944,215.42	244,215.42	36,632.31	700,000.00		920,847.73

*Tasa publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del mes de junio de 1997.

TABLA # 2

TABLA DE AMORTIZACIÓN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

MONTO DEL CONTRATO: \$928,395.00

MONTO DEL CRÉDITO: 700,000.00

TASA BASE CPP⁹ : 18.73%

PLAZO:36 MESES

MES	PAGO MENSUAL	INTERESES	IVA INTERESES	CAPITAL	CAPITAL INSOLUTO 700,000.00	PAGO NETO MENSUAL
1	25,563.75	10,925.83	1,638.88	14,637.92	685,362.08	17,192.63
2	25,563.75	10,697.34	1,604.60	14,066.39	670,495.69	17,148.35
3	25,563.75	10,468.32	1,569.80	13,498.43	655,297.26	17,133.55
4	25,563.75	10,239.66	1,534.45	12,934.89	640,063.17	17,098.20
5	25,563.75	9,998.32	1,498.55	12,373.43	624,489.74	17,062.30
6	25,563.75	9,747.24	1,462.89	11,816.51	608,673.24	17,025.84
7	25,563.75	9,500.37	1,425.86	11,263.38	592,609.86	16,988.81
8	25,563.75	9,249.65	1,387.45	10,714.18	576,295.76	16,951.20
9	25,563.75	8,995.02	1,349.25	10,168.73	559,727.03	16,913.00
10	25,563.75	8,736.41	1,310.44	9,627.34	542,899.69	16,874.21
11	25,563.75	8,473.76	1,271.06	9,089.99	525,809.69	16,834.81
12	25,563.75	8,207.01	1,231.85	8,556.74	508,452.96	16,794.80
13	25,563.75	7,936.10	1,190.42	8,027.65	490,825.31	16,754.17
14	25,563.75	7,660.97	1,149.14	7,502.78	472,922.53	16,712.89
15	25,563.75	7,381.53	1,107.23	6,982.22	454,740.31	16,670.90
16	25,563.75	7,097.74	1,064.66	6,466.01	436,274.30	16,628.41
17	25,563.75	6,809.51	1,021.43	5,954.24	417,528.06	16,585.18
18	25,563.75	6,516.79	977.52	5,446.96	398,473.10	16,541.27
19	25,563.75	6,219.50	932.93	4,944.25	379,128.85	16,496.68
20	25,563.75	5,917.57	887.64	4,446.18	359,482.67	16,451.39
21	25,563.75	5,610.93	841.64	3,952.82	339,529.85	16,405.29
22	25,563.75	5,299.50	794.92	3,464.25	319,265.59	16,358.67
23	25,563.75	4,983.20	747.48	2,980.55	298,685.05	16,311.23
24	25,563.75	4,661.98	699.30	2,501.77	277,783.27	16,263.05
25	25,563.75	4,335.73	650.36	2,028.02	256,555.26	16,214.11
26	25,563.75	4,004.48	600.66	1,559.35	234,995.91	16,164.41
27	25,563.75	3,667.89	550.18	1,095.86	213,100.05	16,113.93
28	25,563.75	3,326.14	498.92	637.61	190,862.44	16,062.67
29	25,563.75	2,979.04	446.84	184.71	168,277.73	16,010.61
30	25,563.75	2,626.53	393.98	132.22	145,348.52	15,957.73
31	25,563.75	2,268.52	340.28	80.28	122,045.29	15,904.03
32	25,563.75	1,904.92	285.74	28.83	98,386.47	15,849.49
33	25,563.75	1,535.65	230.35	18.18	74,358.36	15,794.10
34	25,563.75	1,160.61	174.09	10.14	49,955.22	15,737.84
35	25,563.75	779.72	116.96	5.83	25,171.19	15,680.71
36	25,563.75	392.88	58.92	1.19	0.00	15,622.68
TOTALES	928,295.00	220,295.32	32,044.30	700,000.00		953,239.30

⁹Tasa publicada en el DOF del mes de mayo de 1997.

En la tabla # 2 (ver página 64), se calculan los intereses por medio del Costo Porcentual Promedio (CPP) y se puede apreciar que los pagos mensuales son inferiores en relación con el crédito bancario, debido a que esta tasa es inferior a la TIIE y por lo tanto el IVA también se disminuye porque éste se calcula con base en los intereses.

En la tabla #3 de análisis, muestra la aplicación de los intereses a través de la TIIE, los que se encuentran reflejados en la tabla de amortización (tabla # 1); asimismo esta tabla contiene la amortización de la depreciación que causa en el período correspondiente, lo que permite una visión anticipada en cuanto al monto que se debe amortizar por dicho concepto, así como la aplicación del pago del ISR (34%); todo esto conforma el gasto total pagado en efectivo durante el contrato.

TABLA # 3

ANÁLISIS FINANCIERO CON CRÉDITO BANCARIO

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑOS X DEPRECIAR DEL 4 AL 10	TOTAL
INTERESES	134,208.44	81,485.18	28,601.82	0.00	244,215.44
DEPRECIACIÓN	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	700,000.00
TOTAL GASTOS	141,208.44	88,485.18	35,601.82	7,000.00	944,215.44
(-)					
I.S.R. (34%)	-48,910.87	-30,057.76	-12,104.62	-2,380.00	-211,033.25
TOTAL GASTOS					
DESPUES DE I.S.R.	93,197.57	58,427.42	23,497.20	4,620.00	623,182.19
(-)					
DEPRECIACIÓN	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	700,000.00
TOTAL GASTO EN					
EFFECTIVO	86,197.57	51,427.42	16,497.20	-2,380.00	-76,817.81

Dentro de esta tabla se encuentran aspectos relevantes para el análisis financiero ya que en ella se proyecta el gasto total en efectivo en los diferentes años del contrato de arrendamiento financiero, lo que permite comparar contra el mismo análisis financiero que previamente se aplicó al crédito bancario y obtener las diferencias en cuanto a los intereses, el pago de ISR y la depreciación, las cuales son indicadores financieros que facilitan la toma de decisiones.

TABLA # 4

ANÁLISIS FINANCIERO CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑOS X DEPRECIAR DEL 4 AL 10	TOTAL
INTERESES	115,228.95	76,095.32	28,981.83	8.00	228,298.30
DEPRECIACIÓN	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	700,000.00
TOTAL GASTOS	122,228.95	83,095.32	35,981.83	7,000.00	918,298.30
(-)					
ISR (34%)	-41,555.12	-28,252.41	-12,233.89	-2,380.00	-312,901.42
TOTAL GASTOS DESPUES DE ISR	80,665.83	54,842.91	23,748.14	4,620.00	607,396.88
(-)					
DEPRECIACIÓN	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
TOTAL GASTO EN EFECTIVO	73,665.83	47,842.91	16,748.14	-2,380.00	600,396.88

Esta tabla (valor presente del gasto en efectivo, el ahorro en impuestos y los intereses pagados) se lleva a cabo para poder saber con anticipación los costos y gastos que se realizarán por la celebración del contrato de crédito bancario, también sirve para poder planear el valor futuro de los gastos.

TABLA # 5

VALOR PRESENTE DEL GASTO EN EFECTIVO CRÉDITO BANCARIO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	86,197.57	0.758	65,337.76
2	51,247.42	0.574	29,473.42
3	16,497.20	0.435	7,176.28
4 AL 10	-2,300.00	1.163	-2,767.94
TOTAL	-76,817.81		99,219.52

VALOR PRESENTE DE AHORRO EN IMPUESTOS CRÉDITO BANCARIO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	48,810.87	0.758	36,992.24
2	30,857.76	0.574	17,523.15
3	12,104.62	0.435	5,265.51
4 AL 10	2,380.00	1.163	2,767.94
TOTAL	311,833.25		61,678.84

VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS CRÉDITO BANCARIO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	134,208.44	0.758	101,730.00
2	81,485.18	0.574	46,726.57
3	28,601.82	0.435	12,441.79
4 AL 10	0.00	1.163	0.00
TOTAL	244,215.44		160,898.36

En lo referente a esta tabla de valor presente neto, se aplica como en el análisis anterior al crédito bancario y al arrendamiento financiero para poder determinar cuál de ambas opciones de financiamiento genera los mayores beneficios económicos a los empresarios.

TABLA # 6

VALOR PRESENTE DEL GASTO EN EFECTIVO ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	73,665.83	0.758	55,838.78
2	47,842.91	0.574	27,461.83
3	16,748.14	0.435	7,285.44
4 AL 10	-2,388.00	1.163	-2,767.94
TOTAL	608,394.88		87,818.03

VALOR PRESENTE DE AHORRO EN IMPUESTOS ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	41,555.12	0.758	31,498.78
2	28,253.41	0.574	16,216.88
3	12,233.89	0.435	5,321.74
4 AL 10	2,388.00	1.163	2,767.94
TOTAL	312,901.42		55,805.35

VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 32%	VALOR PRESENTE
1	115,228.95	0.758	87,337.48
2	76,095.32	0.574	43,678.71
3	28,982.83	0.435	12,607.18
4 AL 10	0.00	1.163	0.00
TOTAL	220,296.30		143,623.38

Finalmente en la tabla #7 se muestra un resumen comparativo del análisis de las dos opciones de financiamiento que son: el crédito bancario y el arrendamiento financiero, los cuales contienen tres conceptos básicos que son: el gasto en efectivo, el ahorro en impuestos y los intereses pagados.

TABLA # 7

RESUMEN DE RESULTADOS VALOR PRESENTE			
CONCEPTO	CRÉDITO BANCARIO	ARREND. FINANCIERO	DIFERENCIAS
1 GASTO EN EFECTIVO	99,219.53	87,818.05	11,401.48
2 AHORRO EN IMPUESTOS	61,684.91	55,805.37	5,879.55
3 INTERESES PAGADOS	160,898.38	143,623.40	17,274.98

Al analizar al crédito bancario y al arrendamiento financiero tanto en el régimen fiscal como en el tratamiento contable, ambos arrojan diferencias significativas, por lo que se aprecia que el arrendamiento financiero es la mejor fuente de financiamiento en comparación con el crédito bancario, puesto que :

- a) Genera menores gastos, por una diferencia de \$11,401.48
- b) El ahorro de impuestos es mayor en el arrendamiento financiero por \$5,879.55
- c) Los pagos de intereses son menores por \$17,274.98

De lo anterior se concluye que obtener financiamiento externo implica una decisión sustentada por el análisis y la evaluación de las opciones, ya que a primera instancia, se puede adquirir el financiamiento equivocado por lo que se deben llevar a cabo las pruebas anteriores para así tener los elementos necesarios que permitan elegir la más conveniente.

5.2 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Una vez confrontados el crédito bancario y el arrendamiento financiero a través del análisis financiero, previamente desarrollado, se observa que el segundo supera al primero (ver tabla # 7) por lo siguiente:

1. Los intereses son inferiores en el arrendamiento financiero debido a que la tasa que maneja éste es menor que la del crédito bancario y por tanto, como el IVA se calcula con base en los intereses, es más bajo en el arrendamiento financiero que en el crédito bancario.
2. Por lo anterior el pago de impuestos del crédito bancario es mayor que el del arrendamiento financiero.
3. El pago mensual en el crédito bancario es superior hasta el mes 20 en el que comienzan a ser menores que los del arrendamiento financiero, lo que se traduce en fuertes desembolsos al inicio del contrato del crédito bancario (tablas # 1 y # 2).

4. La amortización del capital en el crédito bancario es constante y en el arrendamiento financiero va de menos a más lo que es benéfico para el arrendatario ya que al inicio del contrato normalmente este no posee solvencia, motivo por el cual recurre a un financiamiento externo como los antes comparados, y una vez que se ha financiado con el arrendamiento se encuentra en posibilidades de cubrir los pagos más altos de dicho contrato (tablas # 1 y # 2).

5. Se puede apreciar en la tabla # 4 que el flujo de efectivo es mucho menor en el arrendamiento financiero que en el préstamo bancario. En consecuencia, la mejor opción de financiamiento es la primera, por lo siguiente:

- a) es el mejor costo de financiamiento.
- b) se tiene el menor pago de intereses.
- c) y se realiza un menor pago de capital.

CONCLUSIONES DEL CASO PRÁCTICO

Se sugiere a la empresa "X, S.A. de C.V.", que para estar en condiciones de adquirir financiamiento externo lleve a cabo lo siguiente:

1. Un exhaustivo análisis y estudio sobre las diferentes opciones de financiamiento que se les presentan a las micros y pequeñas empresas.

2. Una evaluación de los resultados obtenidos del análisis, para poder contar con un parámetro que sea el índice de ventajas y desventajas en cada fuente de financiamiento, lo cual redundará en beneficio de la toma de decisiones al momento de adquirir un financiamiento.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo, se contemplan los puntos más importantes en relación al arrendamiento financiero, por lo que derivado de su estudio y análisis conceptual y práctico, se concluye lo siguiente:

1. El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento confiable ya que las arrendadoras financieras, en México, se encuentran respaldadas por la emisión de obligaciones y pagarés que se encuentran a disposición del público inversionista en el mercado de valores.

2. Las micros y pequeñas empresas, en la actualidad, pueden hacer uso del arrendamiento financiero para adquirir bienes para su uso o goce por un período determinado, ya que, cuando estas no poseen liquidez y requieren mantener o incrementar su producción, y si no toman la opción correcta pueden llegar en algunos casos a una descapitalización, debido a que siguen teniendo erogaciones y no pueden invertir en bienes que las ayuden a superar dicha situación.

2. Una evaluación de los resultados obtenidos del análisis, para poder contar con un parámetro que sea el índice de ventajas y desventajas en cada fuente de financiamiento, lo cual redundará en beneficio de la toma de decisiones al momento de adquirir un financiamiento.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo, se contemplan los puntos más importantes en relación al arrendamiento financiero, por lo que derivado de su estudio y análisis conceptual y práctico, se concluye lo siguiente:

1. El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento confiable ya que las arrendadoras financieras, en México, se encuentran respaldadas por la emisión de obligaciones y pagarés que se encuentran a disposición del público inversionista en el mercado de valores.

2. Las micros y pequeñas empresas, en la actualidad, pueden hacer uso del arrendamiento financiero para adquirir bienes para su uso o goce por un período determinado, ya que, cuando estas no poseen liquidez y requieren mantener o incrementar su producción, y si no toman la opción correcta pueden llegar en algunos casos a una descapitalización, debido a que siguen teniendo erogaciones y no pueden invertir en bienes que las ayuden a superar dicha situación.

3. Los contratos de arrendamiento financiero, según la modalidad del contrato, ofrecen diferentes opciones terminales, las que dependiendo de las necesidades y objetivos de cada empresa pueden ser de gran beneficio, como es el adquirir el bien objeto del arrendamiento, la prórroga del contrato y su consecuente disminución del monto de los pagos, la enajenación del bien a un tercero y participar en dicha operación, etc.

4. El arrendamiento financiero se presenta como una atractiva opción de financiamiento al permitir un costo de financiamiento favorable; un menor pago de intereses y un menor pago de capital.

5. Es recomendable que ante los requerimientos de financiamiento externo las micros y pequeñas empresas efectúen un estudio, análisis y evaluación exhaustivo sobre las diferentes opciones de financiamiento que se les presentan, para conocer sus ventajas y desventajas y estar en condiciones de decidir por la mejor opción.

6. Con fundamento en las anteriores conclusiones derivadas del estudio y análisis desarrollado en este trabajo, se considera que el arrendamiento financiero en el actual marco económico, legal y contable, es la mejor opción de financiamiento que genera los mayores beneficios económicos a las micro y pequeñas empresas.

EPÍLOGO.

Como ha quedado mencionado, existen diferentes modalidades del contrato de arrendamiento financiero, y cada una ofrece ciertas ventajas y desventajas, principalmente para el arrendatario.

El arrendamiento financiero se encuentra regulado específicamente por leyes, códigos y reglamentos que deben tomarse en cuenta para no caer en problemas de tipo legal y que puedan frustrar el aprovechamiento del contrato. Así también, es de vital importancia conocer la normatividad relativa al arrendamiento financiero para poder aplicar las disposiciones legales correctamente.

Todo contrato de arrendamiento financiero encierra ventajas y desventajas de tipo económico por lo que se tiene que poner mucha atención al momento de elegir esta fuente de financiamiento ya que si la empresa no cuenta con los medios necesarios para aprovechar un determinado tipo de arrendamiento puede resultarle más perjudicial que provechoso, aún y cuando el tipo de arrendamiento elegido sea bueno. Todo esto significa que, para casi cada tipo de empresa, existe un tipo de arrendamiento financiero que le es más conveniente con base en la actividad y características propias y específicas.

BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA Y CONSULTA

ACOSTA Romero, Miguel, "*Nuevo Derecho Bancario*", México, Editorial Porrúa, S.A., 1995, pp.211.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, "*Boletín Estadístico de Arrendamiento Financiero*", México: Septiembre de 1996 Tomo V No. 18., pp.40.

HAIME Levy, Luis, "*El Arrendamiento Financiero: Sus Repercusiones Fiscales y Financieras*", México: Ediciones Fiscales ISEF, S.A. Febrero de 1997, Pág.195.pp.195.

INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS A. C., "*Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados*", México: IMCP 9a Edición 1997, Boletines C-6, D-5.

KORHAUSER Aceves, Miguel, "*El Arrendamiento Financiero Como Fuente*", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1987, p.p.283.

LEÓN Gámez, Felipe, "*Análisis Fiscal de Arrendamiento Financiero*", México: IMCP. A. C., Julio 1994, pp.59.

MARTÍNEZ Miramón, Rogelio, OVIEDO Roalizabeth Elizabeth, "*Importancia del Arrendamiento*

Financiero Dentro de la Mediana Empresa", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1991 No. 31, pp.86.

PALOMINO Alonso, Sergio, "*El Arrendamiento Financiero en México*", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1988, pp.100.

PINO Tello, Elizabeth, "*El Arrendamiento Financiero Como Fuente de Financiamiento*", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1992 No. 18, pp.93.

RAMOS Benites, Sara, "*Arrendamiento Financiero; Aspecto Fiscal y Financiero*", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1991 No. 41, pp.97.

SANDOVAL López, Antonio, "*El Arrendamiento Financiero y su Trascendencia Fiscal*", Seminario de Investigación Contable, UNAM, Facultad de Contaduría y Administración 1988 No. 19, pp.115.

SIU Villanueva, Carlos, HUERTA Ríos Hernestina, MARQUET Venegas Luis, "*El Arrendamiento Financiero: Estudio Contable, Fiscal y Financiero*", IMCP. A. C., México Noviembre 1993, pp.213.

VILLEGAS H., Eduardo, ORTEGA A. Rosa María, "El Sistema Financiero Mexicano", Edit.
P.A.C., México 1995. pp.320.

"Código Civil", MÉXICO 65a. Edición 1997, Editorial Porrúa, S.A., pp.

**LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL
CRÉDITO**, México Enero 1997, Ediciones Delma, Décima Cuarta Edición, pp.50.

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, *Ley del Impuesto Sobre la Renta y
su Reglamento para 1997*, México, Edit. Taxx.

-----, *Ley del Impuesto al Valor Agregado
y su Reglamento para 1997*, México, Edit. Taxx.

-----, *Ley del Impuesto al Activo y su
Reglamento para 1997*, México, Edit. Taxx.

-----, *Código Fiscal de la Federación y
su Reglamento para 1997*, México, Edit. Taxx.

APÉNDICE A

LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO

Dentro de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su capítulo II se contempla la normatividad relativa a arrendadoras financieras, que a la letra señala:

ARTÍCULO 24. Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

- I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta 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. Obtener 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 este capítulo 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, en serie o en masa, 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, relacionadas con su objeto social;

VI. (Derogada)

VII. (Derogada)

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, en terminos de la fracción IV anterior así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere la fracción IV Bis de este artículo;

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 ésta u otras leyes se les 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, la arrendadora financiera se

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

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos, que en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

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 perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

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, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de estos títulos implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.

La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerarán como pago de la

contraprestación ni de sus parcialidades.

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 periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para ejercer otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de ésta 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 del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar 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.

ARTÍCULO 28. En los contratos de arrendamiento financiero, podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquélla entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera. Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente.

ARTÍCULO 29. Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado en que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a éstos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros.

ARTÍCULO 30. La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y descubriendo los bienes que se adquirirán.

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

ARTÍCULO 31. Salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria:

I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor o 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, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero.

Frente a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato.

ARTÍCULO 32. En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o

goce de bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiese omisión. La arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria.

La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario.

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 financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto de 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 ante fedatario público y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar del crédito de que se trate, en los términos del artículo 47 de esta Ley.

ARTICULO 34. En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la opción de que se cuente con seguro o garantía que cubra, en los términos que convengan, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En los contratos o documentos en que conste la garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubra a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagadas no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes.

ARTÍCULO 35. Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizará 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.

APÉNDICE B

A continuación se presenta un modelo de un contrato de arrendamiento financiero con las cláusulas que normalmente contienen éstos, a fin de que se tenga una visión más completa del arrendamiento financiero, aunque cabe mencionar que este modelo puede variar debido a que en muchas ocasiones los contratos se adaptan a las necesidades del arrendatario, en total acuerdo con el arrendador.

MODELO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Número de cuenta..... Fecha de iniciación.....

Número de contrato..... Fecha de terminación.....

Contrato de arrendamiento financiero que celebran por una parte.....Organización Auxiliar de Crédito representada en este acto por el Sr.....apoderado.

A quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará "La Arrendadora" y de una
s e g u n d a p a r t e e l (l o s)
Sr.(es).....apo
derado.....en
representación de.....

A quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará "La Arrendataria"
y de una tercera parte.....representando
a.....

A quien se le designará como obligado (s) solidario (s) y
manifestaron..... que vienen a celebrar el presente
contrato de arrendamiento financiero el cual sujetan al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS

I.

Objeto del contrato.

"La Arrendadora" por medio del presente contrato da en arrendamiento financiero a "La Arrendataria" el(los) bien(es) que expresamente se describe(n) a continuación y el(los) cual(es) conoce(n) plenamente toda vez que ha seleccionado al proveedor y autorizado las condiciones de compra de dicho(s) bien(es).

II.

Condiciones generales.

Bien (es) arrendado (s).

Opción de compra

Total	Importe	No.pagos	La opción de compra se	pago (s) c/u
ejercerá mediante				
A partir del.....de.....de 19....				

Otras condiciones

Costo	Tipo de	Comisiones	Gastos	Tasa de interés
original	moneda		diversos	Normal /Moratorio

Renta

Importe	periodicidad	número	importe	día de	tipo	tasa	período
renta			cada	pago		base	revisión
global			pago			original	

Depósito (s)

Importe	Iva	No. pagos	Aplicable a

Impuestos

S/costo	Por cada	S/ carga	S/ renta
adquisición	pago renta	financiera	global

Seguro

--

Arrendadora

--

Incorporado por el arrendatario al (los) bien (s) dado (s) en arrendamiento los cuales quedarán a beneficio de "La Arrendadora".

III.

Término del contrato.

El término del presente contrato es el que se ha establecido líneas arriba y será forzoso para ambas partes.

IV.

Forma de pago de la renta.

La renta global es la estipulada en el cuadro que aparece en las cláusulas segunda en el capítulo correspondiente a renta del presente contrato, la arrendataria deberá cubrir puntualmente con los pagos parciales a renta en la forma que ha quedado estipulada, los cuales deben ser pagados precisamente en el domicilio de la arrendadora, en el horario que ésta fije para tal efecto, sin necesidad de gestión de cobro alguno.

Salvo pacto en contrario la primera parcialidad a renta deberá pagarse precisamente en la fecha de iniciación del presente contrato y las subsecuentes el mismo día de cada período pactado, mientras se encuentre en vigor el presente contrato.

Asimismo, en el caso de que el pago de la renta correspondiente, se hubiese pactado en dólares norteamericanos, se estará a lo dispuesto por los art. 78 y 359 de Código de Comercio en vigor, así

como por lo previsto por el art.8o. de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

Variación de la renta.

Para el caso de que la renta del presente contrato sea variable ésta se revisará de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

Las variaciones a la renta global original se calcularán aplicando al costo no amortizado por "La Arrendadora" del equipo del objeto de este contrato el incremento o decremento de la tasa costo porcentual promedio de captación (CPP) respecto a la original. Dicho costo no amortizado se determinará de la diferencia entre el costo original del equipo y la renta devengada por meses transcurridos después de descontar a ésta la porción de intereses calculada de acuerdo a la tasa señalada en la cláusula segunda del presente contrato.

La tasa CPP que da a conocer el Banco de México correspondiente al mes inmediato anterior a la fecha de cada revisión en renta será la que se considerará para lo estipulado en el párrafo que antecede la cual efectará los pagos a renta del período inmediato siguiente al revisable.

Independientemente de que la renta global se ajuste en mayor o menor cantidad, conforme a lo arriba pactado el arrendatario y su(s) obligado(s) solidario(s) se obliga(n) a pagar a "La Arrendadora", el monto de la nueva renta que se determine.

El impote de la nueva renta será el que indique el estado de cuenta que se elaborará conforme a lo antes señalado siendo éste el único aviso que deberá proporcionar "La Arrendadora".

"La Arrendadora" podrá optar, en caso de que el ajuste de renta se redunde a un aumento de ella entre:

- a) Efectuar la sustitución del pagaré suscrito por "La Arrendataria" y su(s) avalista(s); o,

- b) Dejar el pagaré original en vigor.

La suscripción de nuevos pagarés o su sustitución, en ninguna forma implica novación del contrato de arrendamiento y tampoco constituye pago o recibo de renta.

El beneficiario puede endosarlos, cederlos, transmitirlos o negociarlos en cualquier forma ya sean en propiedad, en garantía o en procuración.

V.

Depósito.

La cantidad que ha sido entregada como depósito, podrá ser aplicada a la opción de compra, siempre y cuando no tenga adeudado alguno para con "La Arrendadora", en la inteligencia de que si no ejercita la opción de compra referida dicho depósito será aplicable a favor de "La Arrendadora" como pena convencional, salvo que las partes manifiesten su conformidad con ejercer alguna otra de las opciones terminales a que se refiere el art.27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en cuyo supuesto dicha suma se seguirá conservando en depósito.

Ahora bien para el caso que la cantidad entregada como depósito sea aplicable a renta global, dicha suma se aplicara a el(los) último(s) pago(s) de renta.

VI.

Aplicación de pagos.

Al momento de realizarse los pagos generados con motivo de los adeudos derivados del presente contrato "La Arrendadora" entregará a "La Arrendataria" un recibo que ampara única y exclusivamente la cantidad que se ha liquidado, y el cual no hará presumir que se han liquidado adeudos anteriores, toda vez que "La Arrendadora" hará la aplicación de pago correspondiente.

VII.

Pagaré.

"La Arrendataria" suscribirá uno o varios pagarés a favor de "La Arrendadora" con tantos pagos parciales como los que deberá de realizar en la inteligencia de que su suscripción no implica el pago de la renta derivada del presente contrato, ni constituye recibo de ella. La beneficiaria del mismo es decir "La Arrendadora" queda facultada expresamente por "La Arrendataria" a fin de que pueda endosarlo, cederlo, transmitirlo o negociarlo en cualquier forma, ya sea en propiedad, garantía o en procuración.

En el caso de que en el o los pagarés suscritos por "La Arrendataria" se incluyere la(s) cantidad(es) correspondiente(s) a la opción de compra deberá de entenderse que el suscriptor ha manifestado de

antemano expresamente su voluntad y se obliga a ejercitar al vencimiento del contrato siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos. La opción de compra derivada del presente.

VIII.

Mora en el pago de las obligaciones.

Todos y cada uno de los pagos parciales y/o cargos que deba pagar "La Arrendataria" y no sean liquidados por ésta oportunamente, causarán por concepto de mora, intereses que se generarán a razón de lo estipulado en el cuadro que aparece en la cláusula segunda del presente contrato.

IX.

Cesión o garantía.

"La Arrendadora" queda autorizada expresamente para ceder, dar en garantía o traspasar los derechos emanados del presente contrato "La Arrendataria" por su parte no podrá ceder, traspasar o dar en garantía los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato sin autorización expresa y por escrito de parte de "La Arrendadora" así como tampoco podrá subarrendar, vender, pignorar, gravar o transmitir la posesión parcial o total en cualquier forma del(los) bien(es) arrendado(s) la violación por parte de "La Arrendataria" a las prohibiciones anteriores será causa de rescisión del presente contrato y además se obliga a cubrir a "La Arrendadora" todos y cada uno de los daños y perjuicios que ésta sufiere por dicho concepto.

X.

Terminación del contrato y opciones.

"La Arrendataria" deberá de comunicar por escrito a "La Arrendadora" con anticipación mínima de treinta días al vencimiento del plazo forzoso de este contrato si desea ejercitar la opción de compra señalada en el cuadro que aparece en la cláusula segunda del presente respecto del(los) bien(es) arrendado(s), en cuyo caso, y siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, podrá adquirir mediante el pago de la(s) cantidad(es) pactada(s) el equipo arrendado.

En caso de que la arrendataria no haga uso de la opción de compra a que se refiere el párrafo anterior y optare por la venta de los bienes a un tercero, dicha arrendataria deberá instruir por escrito a la arrendadora los términos y condiciones de la venta y su participación en la misma. En ningún caso la participación de la arrendadora será inferior al importe señalado como opción de compra.

Si la arrendadora no recibe dentro del plazo señalado en esta cláusula la comunicación respectiva por parte de la arrendataria, precluirá su derecho y ésta queda obligada a seguir pagando por concepto de uso y goce mensual una cantidad igual a la de los pagos parciales a que este contrato se refiere; así como a pagar los impuestos y seguros derivados del mismo hasta en tanto haga entrega del bien arrendado y la arrendadora se dé por recibida a su entera satisfacción del mismo. La entrega antes citada deberá realizarse precisamente en el domicilio de la arrendadora.

XI.

Funcionamiento.

La "Arrendataria" deberá pagar por su cuenta las reparaciones, refacciones, fuentes de energía, licencia, permisos y registros que sean necesarios para el funcionamiento correcto y normal del(los) bien(es) arrendado(s). "La Arrendataria" deberá usar únicamente refacciones legítimas hechas por el fabricante del(los) bien(es) y solicitará por escrito a la arrendadora su consentimiento para adaptar o instalar cualesquier accesorio que cambie la función original que debe(n) desempeñar dicho(s) bien(es) "La Arrendadora" cede a "La Arrendataria" por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio a que tenga derecho por parte del(los) vendedor(es) del(los) bien(es) dado(s) en arrendamiento y, por tanto, autoriza a "La Arrendataria" para que los obtenga exclusivamente del vendedor o fabricante, a menos que otorgue autorización escrita de otro, con la aclaración de que si dicha garantía o servicios no fueren gratuitos, su costo será cubierto por "La Arrendataria", toda vez que esta última conoce perfectamente el equipo arrendado y autorizó expresamente a la arrendadora su adquisición.

La omisión de "La Arrendataria" en obtener o conservar en vigencia las licencias, permisos o registro, constituye causa de rescisión del contrato. "La arrendadora", si así lo conviniere, podrá suplir las cantidades necesarias a efecto de mantenerlas en vigor, obligandose "La Arrendataria" a restituirlas a "La Arrendadora".

XII.

Obligado solidario.

La(s) persona(s) indicada(s) al principio de este contrato, con la calidad que ha(n) justificado, manifiesta(n) que toda vez que tiene(n) interés bastante en la celebración del presente contrato, en este acto, se constituye(n) obligado(s) solidario(s) de "La Arrendataria" y se obliga(n) indistintamente con esta última, al fiel y puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas por medio del presente hacia con la arrendadora, obligándose en los términos de los art. 1987, 1988 y 1995 del Código Civil vigente para el D.F. y sus correlativos de los estados de Nuevo León y Jalisco, asimismo desde este preciso momento manifiesta(n) el(los) obligado(s) solidario(s) que si por algún motivo llegare aún a renovarse el presente contrato o concedérsele prórroga a "La Arrendataria", dichas situaciones no extinguirían su obligación, por lo que renuncia expresamente a lo que pudiere beneficiar el art. 1991 del Código Civil del D.F. y sus correlativos estados de Nuevo León y Jalisco.

XIII.

Multas.

Serán a cargo de "La Arrendataria" todas las multas o sanciones impuestas por las autoridades competentes, derivadas del uso del(los) bien(es) arrendado(s).

XIV.

Trámites.

"La Arrendataria" se obliga a realizar todos los trámites que sean necesarios para obtener permisos,

licencias o registros que se requieran para el buen funcionamiento del(los) bien(es) arrendado(s).

XV.

Documentación.

La arrendadora conservará en su poder toda clase de documentación original que acredita la propiedad del(los) bien(s) arrendado(s), como son facturas, certificado(s) del Registro Federal de Vehículos, de impuesto de cualquier naturaleza, boletas de pago del impuesto para el uso o tenencia de automóviles, pedimentos de importación, etc.

"La Arrendataria" se obliga a pagar cualquier impuesto que cause el(los) bien(es) arrendado(s), debiendo entregar a la arrendadora el comprobante correspondiente, quien lo devolverá a la arrendataria al cumplir el plazo forzoso del contrato siempre y cuando sea ejercitada la opción de compra. Asimismo, "La Arrendataria" queda obligada a proporcionar a la arrendadora copia fotostática de las tarjetas de circulación y/o cualquier otro documento necesario requerido por las autoridades, de acuerdo con el uso que dé al(los) bien(es) objeto de arrendamiento.

XVI.

Incumplimiento.

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas por "La Arrendataria" a través del presente contrato, inclusive la falta de pago oportuno de una sola de las parcialidades estipuladas en la cláusula segunda del presente contrato, así como de cualquier otro cargo que se haga a "La

Arrendataria", será motivo para que se den por vencidos anticipadamente los pagos por vencer a dicha fecha; así como el pagaré o pagarés que los documento y consecuentemente, la arrendadora según conviniere podrá exigir judicial o extrajudicialmente el pago total de adeudo insoluto, o bien demandar la rescisión del presente contrato, así como la devolución y posesión del equipo arrendado y consecuencias inherentes a dicha rescisión.

Asimismo desde este momento se pacta que la arrendadora podrá optar por cualesquiera de los procedimientos indicados en el párrafo que antecede, estableciendo entre otros, los siguientes supuestos como causa de rescisión:

- a) Si "La Arrendataria" no conserva el equipo arrendado en buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento.
- b) Si "La Arrendataria" solicitare o le solicitasen someterse a procedimiento de concurso, quiebra o suspensión de pagos.
- c) Si "La Arrendataria" es declarada en estado de concurso, quiebra o suspensión de o pagos.
- d) Si los bienes propiedad de "La Arrendataria", son objeto de embargo o cualesquiera otro mandato judicial o gravamen, que por su cuantía haga peligrar el pago de la renta del presente contrato.
- e) Tratándose de personas morales, si "La Arrendataria" inicia procedimiento para disolver o liquidar la misma.
- f) Si "La Arrendataria" celebra convenios para compensar acreedores embargantes sin acreditación

escrita de la arrendadora.

g) Si "La Arrendataria" celebra cesión de bienes o derechos con sus acreedores sin consentimiento escrito de parte de la arrendadora.

h) Si "La Arrendataria" fuese una asociación civil, o bien una sociedad civil mercantil y se transformase.

i) Si "La Arrendataria" en alguna forma o título enajenare o transmitiere sustancialmente sus activos y consecuentemente peligrará el pago de la renta y sus consecuencias, derivadas del presente contrato.

Si la arrendadora optare por rescindir el presente contrato, "La Arrendataria" deberá entregar a su legítimo propietario el equipo arrendado, en perfecto estado de conservación y mantenimiento, así como a liquidar todos y cada uno de los pagos insolutos a renta.

XVII.

Procedimiento mercantil.

Expresamente convienen las partes, que por tratarse de un contrato de naturaleza meramente mercantil, atento a lo establecido por los artículos 75 fracción I, 1050, 1051, 1052 y 1055 del Código de Comercio, se someten al procedimiento mercantil y a lo establecido en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por lo que las acciones que se deriven del presente contrato, serán ejercitadas tanto por la arrendadora, como por "La Arrendataria", en su caso, y según procedan en la vía ordinaria o ejecutiva mercantil, siendo los códigos civiles del Distrito

Federal o de los estados de Nuevo León o Jalisco así como sus respectivos Códigos de Procedimientos Civiles, los que tendrán aplicación supletoria a la Legislación Mercantil, y Ley mencionada.

XVIII.

Responsabilidad civil.

Serán por cuenta exclusiva de "La Arrendataria", todos y cada uno de los gastos que por este concepto de daños causados a terceras personas cause(n) en(los) bien(es) dado(s) en arrendamiento o el(los) operario(s) del(los) mismo(s) durante la vigencia del presente contrato, asimismo. "La Arrendataria" será responsable del pago para resarcir el daño causado a tercero proveniente de algún acto ilícito o accidental.

Las partes establecen que independientemente de la causa que los origine , si por algún motivo "La Arrendataria" se viera privada por tercera persona, o alguna autoridad competente, del uso o goce temporal del equipo arrendado, ese hecho no implica que se suspendan los pagos parciales, correspondientes, los cuales deberán ser liquidados puntualmente en los términos y condiciones convenidos en el presente contrato; similar situación prevalecerá si por algún motivo el equipo arrendado resulta defectuoso o bien con vicios ocultos o se encuentre(n) en reparación de cualquier índole.

XIX.

Impuestos.

"La Arrendataria" se obliga a pagar todos y cada uno de los impuestos, aportaciones de seguridad social y/o derechos que cause o llegase a causar el presente contrato durante su vigencia, así como aquéllos que cause o llegase a causar el equipo arrendado o su tenencia, al igual que los gastos necesarios para la celebración del presente instrumento y su inscripción en el Registro Público de Comercio.

XX.

Seguro.

En el caso de que la arrendadora asegure por cuenta y a cargo de "La Arrendataria" el equipo arrendado, dentro de la póliza abierta que tienen en vigor, otorga su consentimiento esta última para que las primas y gastos causados por la obtención y renovación del seguro de los bienes arrendados sean cargados al estado de cuenta que se derive del presente contrato; asimismo convienen las partes que la falta de pago oportuno de dicho concepto causará un interés moratorio similar al mencionado en el recuadro inserto en la cláusula segunda.

Asimismo, deberá de señalarse como beneficiario de la póliza de seguro a la arrendadora y como segundo beneficiario a "La Arrendataria", a fin de que en caso de que suceda algún siniestro, el importe de las indemnizaciones cubra primeramente los saldos insolutos a cargo de "La Arrendataria" y a favor de la arrendadora y el remanente si existiere, se entregará a la primera, en

caso de que no alcanzare a cubrir la totalidad del adeudo, "La Arrendataria" queda obligada al pago del faltante si lo hubiese.

Si en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que ocurra la pérdida, robo, destrucción o daño del(los) bien(es) arrendado(s) la arrendadora no recibe del asegurador o de tercera persona física o moral, la indemnización correspondiente, "La Arrendataria" se obliga a cubrir a la arrendadora o su cesionario, el saldo insoluto de la renta a pagar, más el importe de la opción de compra pactado, dándose por terminado el presente contrato.

La imposibilidad de reparación o el robo del(los) bien(es) arrendado(s) será motivo de terminación del presente contrato, una vez que la arrendadora haya sido debidamente indemnizada en los términos del párrafo anterior.

En el supuesto de que la arrendadora autorice expresamente a "La Arrendataria" a adquirir o contratar por cuenta y cargo de esta última la correspondiente póliza de seguro, ésta deberá de adquirirse dentro de un plazo no mayor de tres días a partir de la celebración del presente, toda vez que si "La Arrendataria" no contratare la póliza de seguro mencionada en el término anteriormente fijado, la arrendadora podrá contratar a cargo y cuenta de "La Arrendataria" la(s) póliza(s) de seguro(s) en cuestión.

XXI.

Estados financieros.

"La Arrendataria" se compromete a entregar a la arrendadora durante la vigencia de este contrato y/o su prórroga si la hubiere, estados financieros anuales, en un plazo que no exceda de 120 días a partir de la fecha del cierre de cada ejercicio fiscal.

XXII.

Títulos de las cláusulas.

Los títulos de las cláusulas que aparecen en este contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo, por tanto no se considera que definen, limitan o describen el contenido de las mismas. por lo que en nada trascienden a dicho contenido.

XXIII.

Sumisión a las autoridades y leyes.

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o controversia que se derive del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de las autoridades competentes del Distrito Federal o de los estados de Nuevo León o Jalisco, al igual que las leyes vigentes en dichas entidades, en razón del lugar de celebración de este contrato, así como a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, renunciando así mismo a cualquier otro fuero competencial que les resulte o les pudiere resultar en cuestión de cuantía, territorio. domicilio u otra índole.

Notario Público No. Lic. inscrita en el Registro Público de la
Propiedad y del Comercio de
..... como
sigue..... y está
representada en este acto por el Sr. por
nombramiento que consta en escritura pública No. del
otorgada ante notario público No..... Lic. inscrita
en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de como sigue
..... y quien por
sus generales manifestó ser nacionalidad de años de edad. Estado
Civil de ocupación y con domicilio en
..... y por el Sr.
..... de por nombramiento que consta
en escritura pública No. Lic.
..... inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de
..... como sigue
..... y quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad de
..... años de edad. Estado Civil de ocupación
..... y con domicilio en

El presente contrato se firma en la ciudad de a los
días del mes de de mil novecientos
.....

ARRENDADORA

ARRENDATARIO

.....

.....

OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)

.....

.....