

X
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

116
XCB1
SEMINARIO DE INVESTIGACION

QUE PARA OBTENER
EL TITULO DE :
LICENCIADO EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A N

MARIO ANSBERTO PEREZ GARCIA
MARGARITA BADILLO ORTEGA

MEXICO, D. F.

9080

1978



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES :

Sr. Mario Pérez Cobos

y

Sra. Sara García de Pérez

Con eterno cariño y gratitud por brindarme
la oportunidad de ser algo en la vida.

A MIS HERMANOS :

Erika

y

Ciro G.

Por sus consejos y apoyo moral
que me brindaron en todo mo-
mento.

A MIS SOBRINOS :

Como un ejemplo de su vida
futura.

A MIS FAMILIARES :

Por todo cuanto me alentaron .

A MIS COMPAÑEROS
y
AMIGOS :

Por profesarme amistad, apoyo y compañía.

A LA UNIVERSIDAD :

Que me brindó la oportunidad de forjar
mi vida profesional.

A MIS MAESTROS :

Como agradecimiento por sus enseñan-
zas y experiencias de las que me hi-
cieron partícipe.

AL C. P. JESUS HUERTA PEREZ.

Por su colaboración y orienta-
ción para realizar el presente
seminario.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.	1
CAPITULO I	
ASPECTOS GENERALES :	
a).- Antecedentes, Importancia y Desarrollo en México.	4
b).- Definición y Elementos que Intervienen en el -- Arrendamiento Financiero.	7
c).- Clases y Características del Arrendamiento Financiero.	9
d).- El Contrato de Arrendamiento Financiero.	12
1.- Definición.	12
2.- Modalidades.	13
3.- Propiedades Distintivas.	16
4.- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.	17
5.- Modelo del Contrato de Arrendamiento Financiero.	19
CAPITULO II	
MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO :	
a).- Leyes en que se Fundamenta.	41
b).- Aspectos Fiscales.	45

	Pág.
c).- Fuentes de Financiamiento.	77
d).- El Arrendamiento Financiero como Fuente de Financiamiento.	80
CAPITULO III	
BENEFICIOS E INCONVENIENTES QUE PROPORCIONA EL ARRENDAMIENTO :	
a).- Ventajas.	84
1.- Para el Arrendador.	84
2.- Para el Arrendatario.	85
b).- Desventajas.	88
1.- Para el Arrendador.	88
2.- Para el Arrendatario.	89
CAPITULO IV	
BIENES SUJETOS DE ARRENDAMIENTO :	
a).- Bienes Muebles.	93
b).- Bienes Inmuebles.	100
CONCLUSIONES.	110
BIBLIOGRAFIA.	114

INTRODUCCION

En la presente investigación pretendemos dar un breve estudio -- del Arrendamiento Financiero, basado en estudio y análisis del material obtenido de investigaciones hechas con anterioridad al presente estudio.

Debido al creciente desarrollo industrial de nuestro país, la mayoría de las empresas existentes necesitan fuentes de financiamiento para - poder satisfacer sus necesidades de inversión ya que dichas inversiones son el resultado de continuas demandas de su producción, y para poder llevar- a cabo dichas demandas requiere aumentar su producción, y ésto solo se logra a través de la adquisición de equipos modernos, así como maquinaria - para poder ampliar su planta y además investigar nuevos métodos de producción, para poder obtener productos de acuerdo a la época y necesidades - de cada uno de los consumidores.

Por esto es que la presente investigación vemos como el arrendamiento financiero tiene una gran aceptación dentro del campo de las Finanzas, así como el de estudiar y dar a conocer las ventajas que se pueden - obtener a través del mismo, para los efectos de una mayor disponibilidad -

de efectivo, o sea de un incremento en el flujo de caja de las empresas - que hagan uso de los servicios de éste.

Pero a medida que avanzamos sobre el tema, nos iremos dando cuenta de su importancia trascendental que tiene como fuente de financiamiento para las empresas, así como para nuestro país.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES :

- a).- Antecedentes, Importancia y Desarrollo en México.
- b).- Definición y Elementos que Intervienen en el Arrendamiento Financiero.
- c).- Clases y Características del Arrendamiento Financiero.
- d).- El Contrato de Arrendamiento Financiero.
 - 1.- Definición.
 - 2.- Modalidades.
 - 3.- Propiedades Distintivas.
 - 4.- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.
 - 5.- Modelo del Contrato de Arrendamiento Financiero.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES :

a).- ANTECEDENTES, IMPORTANCIA Y DESARROLLO EN MEXICO :

Los antecedentes del arrendamiento tienen sus inicios en los Estados Unidos de Norteamérica, pues ya que en este país el arrendamiento -- surge en el tiempo de la Post-guerra como una necesidad ya que las empresas efectuaban operaciones de arrendamiento debido al costo de sus equipos y no era posible su adquisición y por lo consiguiente resultaba lo mejor para ellos como para sus clientes.

Y así surgen las diversas empresas desde 1870, que empezaron a arrendar como :

La "The Bell Thelepone Co".

"Pulman"

"Remington Rand"

y otras más.

Tiempo después aparece la IBM, para la cual el arrendamiento -

de computadoras, constituye una de sus más importantes fuentes de ingreso.

Posteriormente en 1950 surgen las empresas cuyo objetivo principal era la de obtener ganancias mediante el arrendamiento de equipo, debido al desarrollo económico.

El arrendamiento en México se ha desarrollado en los últimos 15 años y se ha convertido como una fuente de financiamiento para muchas empresas industriales es una modalidad realmente nueva para el financiamiento de activos fijos en las empresas.

En 1961 surge en nuestro país, así como en América Latina la primera empresa arrendadora, que fué la Interamericana de Arrendamientos S. A. con el tiempo el arrendamiento como fuente de financiamiento, mejor conocido como arrendamiento financiero, a alcanzado un continuo desarrollo y en la actualidad un gran número de empresas se dedican a este tipo de financiamiento las cuales a continuación mencionaremos algunas de ellas :

Arrendadora Mexicana, S. A. de C. V.

Arrendadora Banamex, S. A. de C. V.

Arrendadora Internacional, S. A.

Arrendamiento de Maquinaria y Equipo, S. A. de C. V.

Arrendadora de México, S. A.

El arrendamiento financiero ha adquirido año con año una importancia cada vez mayor como fuente de financiamiento en el sector privado de México". En la presente tabla podemos ver que el arrendamiento financiero de solo representar el .05% de la inversión total privada, en 1964, para 1969 presento un poco más del 1%, es decir, que mientras la inversión total privada creció a una tasa anual del 13% p.a., en el período 64-69, en el mismo período el arrendamiento creció a una tasa promedio del 110% p.a.

TABLA I
(Millones de pesos corrientes)

Año	Equipo Nvo. Arrendado.	Inv. Total Privada.	Arrendamiento como % de la Inv. - Total Privada.
1964	15	27,600	.05%
1965	35	32,100	.10%
1966	47	38,200	.12%
1967	138	41,000	.34%
1968	295	45,800	.65%
1969	535	51,500	1.04%

En el presente estudio queremos demostrar, como, canalizando el arrendamiento financiero en una forma adecuada, se puede ayudar a satisfi

cer parte de las necesidades que hoy afronta el país". (1)

La presencia del relativamente novedoso, arrendamiento financiero en nuestro país, de maquinaria y equipo y su creciente desarrollo a fomentado el crecimiento del comercio, la industria y las finanzas, capta nuestro interés para enfocarlo a la luz del marco impositivo nacional especialmente en sus implicaciones con respecto a lo establecido por la Ley -- del Impuesto sobre la Renta en vigor.

b).- DEFINICION Y ELEMENTOS QUE INTERVIENEN :

Tomando en cuenta las distintas definiciones que existen por varias fuentes daremos algunas de ellas a continuación :

"Se entiende como arrendamiento la concesión de uso o goce -- temporal de una cosa que produzca un ingreso al arrendador". (2)

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (3)

(1).- Estudios Sobre Arrendamiento Financiero en México. Interamericana de Arrendamientos, S.A. Página 1. México, D. F.

(2).- Ley Federal de Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, Capítulo I, - Art. 5.

(3).- Código Civil, Título Sexto, Capítulo I Art. 2398.

"Es un arreglo contractual mediante el cual el propietario (arrendador), permite a otra (arrendatario), emplear los servicios de la propiedad durante un período de tiempo específico" (4).

De las anteriores definiciones se concluye que los fines perseguidos son comunes.

Y por lo tanto podemos definir al arrendamiento financiero como :

"Un sistema mediante el cual se pueden adquirir activos fijos para usos a largo plazo, sin utilizar el propio capital de la compañía o sus recursos internos" (5).

De las definiciones anteriores encontramos los siguientes elementos que son los que forman parte en ellas mencionados a continuación :

1.- El arrendador, que es la parte contratante que se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien por el tiempo estipulado en el contrato y que puede ser el propietario del bien objeto del contrato, una tercera persona autorizada por el dueño de la cosa, o por disposición de la ley.

2.- El arrendatario, que es la parte contratante que recibe el

(4).- Administración Financiera de Robert W. Johnson, Pág. 604.

(5).- Folleto ¿Por qué Arrendar? de Interamericana de Arrendamientos, S. A. Pág. 3.

bien para su uso o goce temporal, obligándose a pagar por ello un precio determinado.

3.- Renta o alquiler, es el pago, que realiza el arrendador y que "puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada". (6)

4.- La cosa u objeto del arrendamiento, es el bien que el arrendador concede en uso o goce temporal al arrendatario, "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (7)

c).- CLASES Y CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Clases de Arrendamiento Financiero :

Las diversas aplicaciones y características de los activos y las variadas formas de financiamiento, han dado lugar a varias clases de arrendamiento financiero. Las principales son :

1.- Arrendamiento Natural (ARNA). Es aquel en el cual la arrendadora y la arrendataria conviene en un contrato de arrendamiento, en

(6).- Código Civil, Título Sexto Cap. I Art. 2399.

(7).- Código Civil Título Sexto Cap. I Art. 2400.

el que estipula la duración, las rentas, el uso y la parte que pagaría de los gastos. Un ejemplo típico de éste tipo de arrendamientos es el que se efectúa entre el propietario de un bien inmueble y el arrendatario.

2.- Arrendamiento Natural Documentado (ARDO). Es el mismo que el anterior solo que en este caso el arrendamiento documenta con Títu los de Crédito, a nombre de la arrendadora, las cantidades estipuladas por el plazo de pago del arrendamiento.

3.- Arrendamiento Financiero con Opción de Compra (ARFIN). Es aquel en el que se estipula la opción de compra al final de las mensua lidades o un nuevo arrendamiento muy bajo; además los gastos de instala- ción, impuestos, seguros, etc., son por cuenta del arrendatario.

4.- Venta y Arrendamiento con Opción de Compra (VEARFIN). En este caso, el propietario vende el equipo a la arrendadora y luego fun- ciona igual que el anterior, quedando como derechos del arrendador la pro piedad del bien y la inspección del equipo.

Características del Arrendamiento Financiero :

El arrendamiento debe ser considerado como equivalente al finan- ciamiento del pasivo, el arrendatario incurre en obligaciones fijas hacia un - acreedor (arrendador) y deben cumplirse estas obligaciones o perderse los servicios del activo arrendado.

Dicho arrendamiento es un instrumento con cierta flexibilidad que posee las siguientes características :

1.- No es cancelable por ninguna de las dos partes durante el plazo determinado. Normalmente este plazo comprende la gran parte de la vida económica o útil del equipo. En México se ha incluido la posibilidad de la cancelación por parte del arrendamiento mediante una cláusula penal.

2.- Es un arrendamiento neto, el cual definimos como un arrendamiento en el cual se cubre el total del valor del equipo más un cargo por arrendamiento durante el período del contrato.

3.- El valor de la renta se determina en una cantidad que permite al arrendador recuperar el costo total del equipo más un rendimiento sobre su inversión durante el plazo estipulado que se refiere a la definición rendimiento neto.

4.- La opción de compra al final del contrato o la opción de continuar arrendando "generalmente el contrato de arrendamiento incluye una opción por la cual el arrendatario puede continuar utilizando el equipo arrendado después de terminar el plazo original del arrendamiento. El procedimiento más corriente es el de renovar el contrato a una cuota considerablemente más baja que la establecida en el arrendamiento inicial. Tam

bién se le da al arrendamiento, la opción para comprar el equipo arrendado al finalizar el plazo originalmente estipulado por una fracción de su valor real". (8)

5.- Por último la estipulación de la parte (arrendador o arrendatario) que cubrirá los gastos de mantenimiento y reparación, impuestos de importación, seguros, etc.

d).- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO :

1.- Definición :

"Es un contrato sui-géneris, que se puede agrupar dentro de los conocidos como innominados, puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos contratos regulados por la Legislación Civil : el de arrendamiento y el de compra-venta. En él se obliga una de las partes, a entregar una cosa, mueble o inmueble aún cuando en nuestro país ésta segunda modalidad no se practica-, durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte a cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato, o bien volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor. O en una posibilidad más, enajenarlo a un tercero y repartir el precio obtenido entre más partes corres--

(8).- Folleto ¿Por qué Arrendar?. Interamericana de Arrendamientos, S. A. Pág. 3.

pondiéndole al arrendatario la porción más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas, las cuales se documentan con Títulos de Crédito a favor de la arrendadora, y, en el caso de ejercer su opción de compra, al precio previamente pactado, que es, como antes se dijo, simbólico; o sea, menor al de mercado". (9)

2.- Modalidades :

Dentro de las modalidades que el contrato de arrendamiento financiero acepta, se pueden señalar las siguientes :

2.1.- Arrendamiento Neto; es aquel en el cual se estipula que el arrendamiento cubre todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como gastos de instalación, de seguros, mantenimiento y reparación, etc. ésta es la modalidad más seguida en México para el arrendamiento financiero. Un ejemplo más claro sería el arrendamiento de una maquinaria en el cual el arrendatario cubre desde los gastos de importación, hasta los gastos de instalación y mantenimiento, etc.

2.2.- Arrendamiento Global; es aquel en que todos los gastos mencionados en el punto anterior son por cuenta del arrendador y están comprendidos dentro del monto de las rentas pactadas : un ejemplo podría ser el contrato de arrendamiento de computadoras electrónicas, usualmente

en dicho contrato se cubren cargos por los servicios prestados del bien - - arrendado, además de los cargos normales.

2.3.- Arrendamiento Total; es aquel que permite al arrendador - recuperar con las rentas pactadas en el plazo determinado, el costo total del activo arrendado, más el interés del capital invertido. Esta suele ser una de las características fundamentales del arrendamiento financiero. To das las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento de manera que - las mensualidades estipuladas cubran estos dos conceptos.

2.4.- Venta y Arrendamiento Ficticio; (Sale and lease back). En nuestro medio dicho término es frecuentemente usado en forma abreviada como "Lease Back" para describir esta operación y normalmente su equiva- lente en español no se usa.

Bajo esta operación una empresa vende un activo de su propie-- dad a una arrendadora que a su vez le renta el mismo activo a la empre-- sa vendedora de esta manera una empresa puede recibir dinero en efectivo - que puede ser empleado en otras operaciones del negocio. Además aún -- cuando a dejado de ser el propietario del activo, continua utilizándolo me diante el pago de las rentas correspondientes.

En el contrato de Arrendamiento al celebrarlo, inmediatamente - se presentan los problemas concernientes a la responsabilidad sobre el man_

tenimiento del bien arrendado. Alguien, el arrendatario o el arrendador, - debe asumir la responsabilidad, por lo cual nos encontramos con los siguientes tipos de acuerdos :

El Arrendamiento con Mantenimiento, en el cual se requiere que el arrendador mantenga el equipo y proporcione los seguros necesarios u otra protección. Este acuerdo se encuentra con frecuencia en la renta de automóviles o en la renta de equipo especializado, como el equipo electrónico de procesamiento de datos, que requiere personal de mantenimiento altamente capacitado. Las rentas con mantenimiento son normalmente rentas a corto plazo. Estas pueden ser deseables cuando el arrendador puede proporcionar servicio de reparaciones a bajo costo, por su tamaño o por sus habilidades especiales.

En la renta sin Mantenimiento, el peso de carga del mantenimiento, es soportado por el arrendatario. Estos acuerdos son más frecuentes en los contratos a largo plazo, como en la renta de terrenos y edificios. Si deseamos vender y rentar de inmediato una planta o un edificio a una compañía de seguros, probablemente seríamos responsables de su mantenimiento y reparaciones seguros e impuestos.

Las rentas Netas o Financieras, están limitadas principalmente al arrendamiento de flotas : Esto es, el arrendamiento de un gran número de

automóviles a las corporaciones. Normalmente el arrendador realiza solo las funciones de comprar y vender los automóviles y no proporciona servicios de mantenimiento alguno que no sea ha expensas del arrendatario. -- Aún más, el arrendatario debe absorber cualesquiera pérdidas incurridas -- cuando los vehículos son vendidos. En esta forma, el arrendador proporciona solamente el servicio de financiamiento y realiza una función de corretaje en la compra y venta de los automóviles. El cargo o renta mensual -- refleja la depreciación, cargos por financiamiento y las utilidades y gastos indirectos del arrendador.

3.- Propiedades Distintivas del Contrato Arrendamiento :

Entre las propiedades principales que posee el contrato de arrendamiento financiero podríamos mencionar las siguientes :

3.1.- Principal, pues tiene su propia finalidad y función económica y jurídica.

3.2.- Bilateral, ya que produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes; para el arrendador, la principal de conceder el uso o goce o el uso y goce de la cosa arrendada, para el arrendatario, la de pagar un precio cierto, denominado renta.

3.3.- Oneroso, en virtud de que dichas obligaciones se traducen en provechos y gravámenes recíprocos.

3.4.- Conmutativo, por que tales derechos y obligaciones son — ciertas en el momento mismo de celebrarse el contrato y arrendador y arrendatario se encuentran en condiciones de determinar si el mismo les producirá una ganancia o una pérdida.

3.5.- Formal, por regla general, ya que solamente cuando el — arrendatario recae sobre cosas que no tengan un valor superior a cien pesos puede otorgarse verbalmente.

3.6.- Innominados, por ser un contrato especializado el que se deriva de la fusión de dos contratos regulados en el Código Civil Vigente. Fusionando los contratos de compra-venta y el de arrendamiento.

3.7.- No revocable, al existir la condición a que se sujetan ambas partes, de no cancelarlo antes del plazo fijado previamente.

3.8.- Sucesivo, pues las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica : horas, días, semanas, meses, años.

4.- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario :

Siendo el arrendamiento financiero un contrato con las propiedades antes mencionadas, produce obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario.

4.1.- Obligaciones del Arrendador :

a).- Entregar la cosa arrendada al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada, (Art. 2412-1 Código Civil).

b).- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, (Art. 2412-II).

c).- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. (Art. 2412-III).

d).- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el - tiempo del contrato. (Art. 2412-IV).

e).- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendata--rio por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamien--to. (Art. 2412-V).

f).- Independientemente de las obligaciones señaladas por el Código Civil, el arrendador tiene una obligación de carácter fiscal del pago del impuesto de timbre.

4.2.- Obligaciones del Arrendatario :

a).- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. --

(Art. 2425-I Código Civil).

b).- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra - por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. (Art. 2425-II).

c).- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o con forme a la naturaleza o destino de ella. (Art. 2425-III).

d).- Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posi- - ble, la necesidad de reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjui- cios que su omisión cause. (Art. 2415).

e).- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del - propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad da ñosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dis puesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, - como poseedor, la cosa dada en arrendamiento. (Art. 2419).

f).- Restituir la cosa arrendada al término del arrendamiento.

5.- Modelo del contrato de Arrendamiento Financiero :

En la ciudad de México, Distrito Federal, a los _____ días
del mes de _____ de mil novecientos _____ ante mí _____
_____ Corredor Público Titulado No. _____

del Distrito Federal, en el ejercicio legal de mi profesión, autorizado para todas las clases de ley, comparecen : por una parte el Sr. _____ en representación de Arrendadora X, S. A. a la que en adelante se llamará por la "Arrendadora", y por la otra el Sr. _____ en representación de _____ a quien en adelante se -- llamará por la "Arrendataria", y dijeron que teniendo concertada la celebración de un contrato de arrendamiento de equipos, los vienen a dejar asentando ante la fe del suscrito Corredor Público, al tenor de las siguientes cláusulas :

I.- ARRENDAMIENTO.- La arrendadora, por medio del presente contrato, da un arrendamiento a la arrendataria y ésta lo recibe, el equipo que se describe a continuación :

EQUIPO :

Es también objeto del arrendamiento cualquier mecanismo, refacción o pieza que se use accesoriamente con el equipo arrendado, o que posteriormente se le instale o agregue.

II.- TERMINO DEL CONTRATO, RENTA Y PAGO.- a) El término del presente contrato de arrendamiento es de _____

forzoso para ambas partes contratantes, contados a partir del día _____
 _____ si después de terminado el plazo del arrenda-
 miento continúa la arrendataria sin oposición de la arrendadora, en el goce
 y uso del equipo arrendado, se entenderá prorrogado el contrato en los mis-
 mos términos por tiempo indefinido, en cuyo caso cualquiera de las partes-
 podrá darlo por terminado mediante notificación por escrito al contratante ;
 la terminación surtirá plenos efectos, transcurridos sesenta días después de
 la fecha de la notificación.

b).- La renta total por el equipo arrendado se estipula en la --
 cantidad : _____ pagadera en
 _____ mensualidades de _____ cada una, la
 cual cubrirá la arrendataria durante el término forzoso de duración del con-
 trato, cantidad que deberá ser pagada por mensualidades adelantadas, consi-
 derándose ellas como plazo para el pago, en los términos del artículo 2464
 del Código Civil para el Distrito Federal. El primer pago deberá hacerse-
 el día en que empiece a correr el término del contrato y los ulteriores pa-
 gos mensuales en el mismo día de cada mes subsiguiente. El pago de las-
 rentas se hará en la oficina de la arrendadora ubicada en _____
 _____ o en el lugar que ésta designe por escrito.

Si la arrendataria cubriera extemporáneamente a la arrendadora -
 la renta estipulada, se obliga a pagar intereses moratorios a razón del - -

_____ % anual.

Si la arrendataria dejara de cubrir puntualmente cualquier mensualidad de renta, la arrendadora podrá dar por vencidas anticipadamente las mensualidades pendientes y, en consecuencia, podrá a su elección, reclamar el pago del saldo insoluto de rentas o la rescisión del contrato.

c).- Como anticipo, la arrendataria entrega en el momento de firmar este contrato la cantidad de : _____ equivalente a _____ mensualidades de renta estipulada; es ta suma será aplicable a los _____ últimos meses, del término forzoso de este contrato de arrendamiento, la arrendadora queda autorizada para retener este anticipo hasta que la arrendataria de cumplimiento a todas y cada una de sus obligaciones y responsabilidades derivadas de este contrato.

d).- A solicitud de la arrendadora, la arrendataria a suscribir un pagaré único con tantos vencimientos mensuales consecutivos como se estipula en el término fijo y forzoso del contrato, con excepción de las _____ mensualidades anticipadas a que se refiere el inciso anterior, este título de crédito es por el monto de la renta convenida, después de haber deducido el anticipo mencionado, pagadero mensualmente a cargo de la arrendataria y a favor de la arrendadora, pudiendo el beneficiario endosarlo, cederlo, transmitirlo o negociarlo en cualquier forma ya sea en propiedad, garantía

o procuración.

El Título de crédito que se emite, representa la renta mensual -
convenida y su causa jurídica es el propio contrato de arrendamiento. La
suscripción del mismo y su entrega a la arrendadora no implica el pago de
las pensiones mensuales de renta, ni constituye recibo de ellas.

e).- Para todos los efectos legales las partes declaran que la ren
ta convenida ha sido fijada con base al uso normal del equipo arrendado.

f).- Los fletes, derechos, gastos de entrega, transporte, almace-
namiento e impuestos de alquiler naturaleza del equipo en cuestión serán--
cubiertos por la _____.

III.- OPCIONES A LA TERMINACION DEL PLAZO.- A la ter
minación del plazo forzoso del presente contrato de arrendamiento, la arren-
dataria podrá optar por :

a).- Adquirir de la arrendadora-propietaria al equipo material de
este contrato en la cantidad de : _____ que de
berá ser pagada de contado a la conclusión del plazo forzoso de este con-
trato de arrendamiento.

El impuesto sobre ingresos mercantiles que cause esta compra-ven
ta, o cualquier otro impuesto o derecho que la grave, será a cargo del ad
quiriente y deberá ser cubierto al mismo tiempo que se pague el precio --

del equipo.

b).- Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en términos —
análogos a éste, con excepción del plazo que será de _____ meses y
con una renta mensual de _____.

La arrendataria deberá comunicar por escrito a la arrendadora, —
con un mínimo de un mes de anticipación al vencimiento del plazo forzoso
de este contrato de arrendamiento. En caso de que la arrendadora no reci—
biere en tiempo el aviso antes indicado, se entenderá que la arrendataria —
no desea hacer uso de ninguna de ambas opciones y por tanto concluirá el
contrato de arrendamiento en el término previsto, obligándose la arrendata—
ria a devolver a la arrendadora el equipo arrendado el día de la termina—
ción del contrato.

IV.- LUGAR DE USO.- La arrendataria se obliga a usar el equi—
po arrendado materia del presente contrato, en el lugar que designen las —
partes y durante todo el tiempo que dure el mismo, conviniendo ambos con—
tratantes en que dicho lugar será _____ .
Si la arrendataria desea trasladar el equipo a un lugar distinto, necesitará—
que previamente, la arrendadora le otorgue su consentimiento por escrito .
El incumplimiento por parte de la arrendataria de esta obligación, será —
causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, que la arrendadora —

hará valer si así conviene a sus intereses.

V.- **INSTALACION Y FUNCIONAMIENTO.**- Será por cuenta y a cargo de la arrendataria los gastos de instalación del equipo y el lugar donde funcionará y a la conclusión del contrato de arrendamiento, en su caso, la arrendataria se obliga también por su cuenta a demostrar el equipo del lugar donde hubiere sido instalado, a efecto de ponerlo a disposición de la arrendadora.

Igualmente serán a cargo de la arrendataria la electricidad, el combustible, lubricante o cualquier otra fuente de energía requerida para el funcionamiento del equipo arrendado, así como todas las refacciones, reparaciones o repuestos necesarios que requiera el equipo arrendado para su correcto y normal funcionamiento durante el término de duración del presente contrato.

VI.- **CUIDADO DE OPERACION.**- La arrendadora se obliga a operar el equipo arrendado empleando para ello solamente personal calificado que será seleccionado, contratado, y pagado por la arrendataria. La arrendataria requerirá de su personal que use el equipo con debido cuidado y diligencia, y operándolo con todas las precauciones para evitar descomposturas o demérito y daños y perjuicios a terceros; en su caso, estos da

ños y perjuicios serán a cargo de la arrendataria.

VII.- SIGNOS OSTENSIBLES DE PROPIEDAD.- La arrendataria se obliga a colocar en lugar visible el equipo arrendado y en forma permanente, una placa calcomanía u otro signo de cualquier clase indicador de que dicho equipo es propiedad de la arrendadora; este medio identificador lo proporcionará la arrendadora, teniendo ésta el derecho de mandarlo a fijar en el equipo si la arrendataria no cumple con su obligación de hacerlo.

VIII.- LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS.- La arrendataria queda obligada a obtener y mantener en vigor a su costa todas las licencias, permisos y registros necesarios para la operación del equipo arrendado y que sean requeridos de acuerdo con las leyes o reglamentos aplicables.

La omisión de la arrendataria en retener o conservar en vigencia dichas licencias, permisos o registros constituye causa de rescisión del contrato, si así conviniere a la arrendadora.

En su caso, y si así le conviniere; la arrendadora podrá suplir las cantidades a efecto de mantener en vigor las licencias, permisos o registros indispensables para la operación del equipo arrendado. El importe

de los pagos efectuados por estos conceptos los cubrirá la arrendataria a la arrendadora al ser requeridos por ésta, obligándose también a cubrir intereses sobre las sumas adelantadas, a razón del 18% anual.

IX.- IMPUESTOS.- La arrendataria queda obligada a pagar todos los impuestos, derechos, honorarios o gastos que cause o llegare a causar - en lo futuro el presente contrato, o el equipo materia del arrendamiento, - así como los gastos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. El impuesto sobre ingresos mercantiles que se causa por la percepción de la renta estipulada de _____ será por cuenta y cargo de la arrendataria y deberá cubrirlo a la firma de este contrato.

X.- INSPECCION DEL EQUIPO.- La arrendadora tendrá derecho a inspeccionar cuantas veces lo desee el equipo arrendado a efecto de cerciorarse de su adecuada instalación, operación y conservación, y la arrendataria se obliga a permitir la realización de dichas revisiones.

XI.- GARANTIAS Y SERVICIOS DEL FABRICANTE DEL EQUIPO. La arrendadora cede a la arrendataria, por el término del presente contrato, cualquier garantía o servicio a que tengan derecho por parte del vendedor del equipo que será en el arrendamiento y por lo tanto autoriza a la

arrendataria para que tenga el servicio o garantía que requiera el equipo arrendado, solicitándolo del vendedor mismo. La arrendataria podrá solicitar dicho servicio exclusivamente a la persona o empresa que le haya vendido el equipo a la arrendadora, que quedándole expresamente prohibido solicitar los servicios de cualquier otra entidad que pueda prestarlos, a menos que cuente con la autorización de la arrendadora que deberá ser dada precisamente por escrito.

En caso de que dicha garantía o servicio no fueran totalmente gratuitos su costo será cubierto por la arrendataria.

XII.- ENTREGA DE EQUIPO.- a) La arrendadora entregará a la arrendataria del equipo de este contrato en la fecha de la firma del mismo, y si ya tuviere en su poder. Para el caso de que la arrendadora no tuviere disponible en esta fecha el equipo del arrendamiento, la arrendadora procederá a pedirlo del proveedor fabricante o comerciante que lo tuviere para que éste lo entregue directamente a la propia arrendataria.

La orden de compra o pedido deberá ser suscrita por la arrendataria, indicando al proveedor o fabricante que el equipo que se pide deberá ser facturado directamente a favor de la arrendadora. Dicha orden de compra o pedido deberá ser redactado especificando la maquinaria o equipo que se va a adquirir, descripción que deberá coincidir totalmente con

el equipo que se anuncia en la cláusula primera de este contrato. Así mismo, se hará constar el precio del equipo y demás términos y condiciones de la compra-venta.

Este documento deberá ir acompañado de la carta conteniendo las instrucciones complementarias por la arrendadora para su protección y debidamente firmada por ésta.

La arrendadora no será responsable de ningún error u omisión en la descripción del equipo que se adquiera, en las especificaciones, términos o condiciones que contengan en el pedido y orden de compra; la firma de la arrendataria en la orden de compra significa entre otros efectos, su conformidad absoluta con los términos, condiciones, descripción y especificaciones consignadas en la misma.

b).- La arrendataria recibe en este acto, de absoluta conformidad el equipo arrendado en el caso de que en esta fecha ya lo tuviere en su poder la arrendadora.

Si fuere necesario adquirir el equipo arrendado de cualquier proveedor, fabricante, comerciante, la arrendataria se obliga a recibirlo en la fecha, términos y condiciones especificados en la orden de compra o pedido correspondiente, dado aviso por escrito a la arrendadora de la recepción del equipo, dentro de las setenta y dos horas siguientes. La negatiu

va de la arrendataria a recibir el equipo arrendado constituye causa de -- rescisión de este contrato de arrendamiento, pero a su elección, la arrenda dora podrá exigir el cumplimiento del mismo.

Si la arrendataria se negara a recibir el equipo del arrendamiento, se obliga a pagar a la arrendadora por concepto de indemnización una suma equivalente al veinte por ciento del importe total de la renta estipulada durante el término del arrendamiento. Esta indemnización se causará ya sea que la arrendadora opte por rescindir el contrato de arrendamiento o reclamar el cumplimiento del mismo.

c).- La arrendadora no responderá ante la arrendataria por ningún daño, defecto, diferencias con las especificaciones, entrega tardía o errores en la entrega, sobre cualquiera de los equipos arrendados, o por error del fabricante, proveedor o comerciante en el ensamble o correcta -- instalación del equipo o cualquier otro error o incumplimiento del proveedor en relación a la orden de compra; por ello la arrendataria se obliga a reclamar sus derechos solamente del proveedor o fabricante y/o al transportador del equipo, con exclusión de la arrendadora.

d).- La arrendataria cubrirá todos los gastos de transporte, carga o descarga del equipo arrendado, a excepción hecha de los casos en que dichos gastos sean por cuenta del proveedor, fabricante o comerciante que

hubiere vendido el equipo arrendado y según se hubiere estipulado en las órdenes de compra o pedido correspondiente,

XIII.- SEGUROS.- La arrendataria se obliga a asegurar el equipo arrendado por una suma mínima de _____ contra los riesgos indicados en la póliza No. _____ con fecha _____. La prima y los gastos que se causen en la obtención de este seguro será por cuenta de la arrendataria, quien los cubrirá al firmarse el presente contrato.

A efecto de facilitar a la arrendataria su obligación de tomar el seguro sobre el equipo arrendado, la arrendadora queda expresamente autorizada para tomar dicho seguro, el cual podrá ser incluido en la póliza abierta que la arrendadora mantiene en vigor.

A solicitud de cualquiera de las partes, los riesgos cubiertos por el seguro podrán ser ampliados, y la prima y gastos que le causen por motivo de esta aplicación serán por cuenta y a cargo de la arrendataria.

Si la arrendataria no cubriera en la forma prevista la prima y gastos del seguro, la arrendadora podrá pagar dichas sumas por cuenta de la prima, en este caso la arrendataria deberá devolver a la arrendadora -- las cantidades adelantadas al ser requeridas. La prima y gastos anticipados por la arrendadora devengan un interés del 18% (dieciocho por cien_

to) anual computados desde la fecha del pago hecho a la compañía aseguradora hasta el día que la arrendataria reembolse el importe de dicha prima y gastos.

XIV.- PERDIDA O DAÑO.- a).- Serán a cargo de la arrendataria todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucciones, daños que sufra el -- equipo arrendado.

b).- Todas las pérdidas cubiertas por cualquier póliza de seguros especificada en la cláusula XIII del presente contrato serán ajustadas por la arrendadora y arrendataria conjuntamente y serán pagadas por el respectivo asegurador exclusivamente a la arrendadora o a su cesionario en su caso, debiendo especificarse esta circunstancia en las pólizas que se expidan.

c).- En caso de que algún equipo sufriera daño por cualquier razón o causa que sea susceptible de reparación, la arrendataria queda obligada a realizar a sus expensas, dicha reparación, de inmediato. En caso de que la arrendadora o su cesionario haya sido indemnizado por el daño mencionado, como resultado del seguro sobre el equipo, la arrendadora o su cesionario pagará el monto de la indemnización a la arrendataria tan pronto como tenga de ella pruebas suficientes de que el equipo ha sido reparado en la forma debida.

d).- En caso de que cualquier equipo se extravíe o destruya o

daño de modo tal que sea imposible su reparación y la arrendadora fuere - indemnizada en su valor total por la compañía aseguradora, este contrato - de arrendamiento se dará por terminado.

e).- En caso de que el equipo se pierda, sea robado, destruído, o dañado de modo tal que sea imposible su reparación, y que por alguna - razón o causa la arrendadora no recibiere de la compañía de seguros o de tercera persona física o moral la indemnización correspondiente, la arrendataria pagará a la arrendadora, a más tardar dentro de los treinta días des pués de que ocurra dicha pérdida, robo, destrucción o daño, una suma - - equivalente al saldo insoluto de la renta total estipulada en la cláusula II, "b", y el importe de la opción indicado en la Cláusula III, "a", y a con secuencia de dicho pago se dará por terminado el presente contrato de - - arrendamiento.

f).- En caso de que por cualquier causa el equipo se pierda, -- sea robado, destruido, o dañado en forma tal que no sea posible su repara ción y que la arrendadora sea indemnizada de acuerdo con alguna de las - pólizas del seguro sobre el equipo, si tal indemnización alcanza solamente una cantidad inferior al valor establecido en el inciso "e" que antecede , la arrendataria pagará a la arrendadora la diferencia que resulte entre el monto de la indemnización y el saldo insoluto de la renta total estipulada en la cláusula II, "b", más el importe de la opción estipulada en la cláu

sula III, inciso "a", subsistiendo la obligación de la arrendataria de pagar la renta del equipo y todas las obligaciones adquiridas en este contrato, - por lo que ha dicho equipo se refiere, mientras el pago de la diferencia - no sea cubierto.

XV.- REPARACIONES Y REFACCIONES.- La arrendataria deberá a sus expensas realizar todas las reparaciones e instalar todas las refacciones en el equipo arrendado que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia, mientras dure la vigencia del contrato, conservándolo en perfectas condiciones mecánicas de funcionamiento. Cualquier refacción - que la arrendataria instale en los equipos o cualquier substitución de repuestos que realice en los mismos, ya sea con el o sin el consentimiento de la arrendadora, por el hecho mismo de hacerlo, pasarán esos repuestos a ser propiedad de la arrendadora. La arrendataria al hacer cualquier reparación o substitución de repuestos del equipo, deberá usar solamente refacciones legítimas hechas por el fabricante de los equipos. La arrendataria no podrá sin el previo consentimiento dado por escrito de la arrendadora, adaptar o instalar cualquier accesorio en el equipo si tal adaptación cambiare la función original que deba desempeñar dicho equipo o el uso para el cual esté normalmente destinado.

XVI.- CESION O GARANTIA.- La arrendadora queda expresa--

mente autorizada, para si a sus intereses conviniere, ceder o traspasar to dos los derechos derivados de este contrato, sea a una institución de crédi to o cualquier otra persona física o moral.

Así mismo la arrendadora podrá dar en garantía, cualquier forma- que ésta revista, los derechos emanados de este contrato de arrendamiento. Expresamente convienen las partes en que a la arrendataria le quede prohi bido ceder, traspasar o subarrendar, los derechos u obligaciones nacidos -- del presente contrato. Tampoco podrá la arrendataria vender, pignorar, o gravar en cualquier forma el equipo arrendado, o transmitir su posesión, ya sea en su totalidad o parte del mismo.

Si la arrendataria violare en cualquier forma las prohibiciones a que se refieren los dos párrafos anteriores, será causa de rescisión de este contrato de arrendamiento, y además a la arrendadora los daños y perjui- -- cios que éste sufrirá.

XVII.- OBLIGADO SOLIDARIO.- _____

se constituye obligado solidario de la arrendataria frente y a favor de la - arrendadora y en consecuencia hace suyas todas las obligaciones y presta-- ciones derivadas de este contrato a cargo de la primera, comprometiéndose a cumplirlas en su totalidad la segunda y en los términos de los artículos - 1987, 1988, 1995 y demás relativos del Código Civil del Distrito Federal.

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

XIX.- Para todo lo relacionado con la integración y cumplimiento de este contrato las partes se someten, con renuncia expresa del fuero de cualquier domicilio que tengan o llegaren a tener, a la jurisdicción de las autoridades competentes de la ciudad o del lugar donde se firme el contrato, y a las leyes vigentes en dicha entidad. Expresamente convienen las partes en que la arrendadora podrá ejercitar las acciones que le competen derivadas de este contrato por medio de los procedimientos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el Título 7o., capítulo 2o., secciones primera y segunda de dicho ordenamiento.

PERSONALIDAD Y GENERALES.- Yo, el suscrito Corredor Público hago constar que habiéndome cerciorado de la entidad y personalidad de las partes contratantes por medios que tuve a mi alcance, los representantes legales de las mismas en su caso, me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que sus nombramientos y poderes son suficientes legalmente para celebrar este acto, que los conservan con todo su valor y fuerza por

no haberles sido revocado ni limitados; que sus representantes están legalmente capacitadas para contratar y obligarse y que están al corriente en sus cargos de sus impuestos sobre sueldos y utilidades.

Por su personalidad y generales, los contratantes manifestaron -- ser :

ARRENDADORA X, S. A., sociedad constituida en escrituras Pública No. 9765 del treinta de septiembre de 1968 otorgada ante el Notario Público No. 40 Lic. Fernando Herrera Aguilar, inscrita en la sección de Comercio del Registro Público de Propiedad bajo el No. 8760 a fojas 102 del volumen 210 libro tercero está representada en este caso por el -- Sr. _____ en su cargo de _____ por nombramiento a su favor que consta en la Escritura Pública No. _____ de _____ otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. _____ inscrita en el mismo registro Público en el No. _____ a fojas _____ del volumen - _____ libro 3o. quien por sus generales manifestó ser de Nacional _____ de _____ años de edad, estado civil _____ ocupación _____ y con domicilio en _____.

no haberles sido revocado ni limitados; que sus representantes están legalmente capacitadas para contratar y obligarse y que están al corriente en sus cargos de sus impuestos sobre sueldos y utilidades.

Por su personalidad y generales, los contratantes manifestaron -- ser :

ARRENDADORA X, S. A., sociedad constituida en escrituras Pública No. 9765 del treinta de septiembre de 1968 otorgada ante el Notario Público No. 40 Lic. Fernando Herrera Aguilar, inscrita en la sección de Comercio del Registro Público de Propiedad bajo el No. 8760 a fojas 102 del volumen 210 libro tercero está representada en este caso por el -- Sr. _____ en su cargo de _____ por nombramiento a su favor que consta en la Escritura Pública No. _____ de _____ otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. _____ inscrita en el mismo registro Público en el No. _____ a fojas _____ del volumen _____ libro 3o. quien por sus generales manifestó ser de Nacional _____ de _____ años de edad, estado civil _____ ocupación _____ y con domicilio en _____.

La arrendataria _____

Sociedad constituida en Escritura Pública No. _____ de _____

otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. _____

_____ inscrita en las oficinas del Registro Pú

blico de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de _____

_____ como sigue _____.

Está representada en este caso por el Sr. _____

en su cargo de _____ por nombramiento a

su favor que consta en la Escritura Pública No. _____ de _____

_____ otorgada ante el Notario Público No. _____

Lic. _____ inscrita en la oficina del Registro -

Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de _____

_____ como sigue : _____

y quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad _____

de _____ años de edad, estado civil _____

ocupación _____ domicilio en _____

_____.

El (los) obligado (s) Solidario (s) _____

_____ manifestaron ser de Nacionalidad _____

de _____ años de edad, estado civil _____ de ocupación _____

_____ y con domicilio en _____ .

Leída que les fue a las partes el presente contrato y aplicado su valor y fuerza legal, lo ratifican y firman en presencia y unión del suscri_ to Corredor Público Titulado que da fé.

Arrendadora :
Arrendadora X, S. A.

Arrendataria :

El (los) Obligado (s)
Solidario (s) :

Testigo :

Testigo :

Corredor Público Titulado :

CAPITULO II

MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO :

- a).- Leyes en que se Fundamenta.
- b).- Aspectos Fiscales.
- c).- Fuentes de Financiamiento.
- d).- El Arrendamiento Financiero como Fuente de Financiamiento.

CAPITULO II

MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO :

a).- LEYES EN QUE SE FUNDAMENTA :

El arrendamiento financiero, por tratarse de una operación que - prácticamente no se ha demostrado en su carácter específico, no se encuentra legislado en Códigos y Leyes.

Código Civil :

En el libro cuarto de las obligaciones capítulo I se define el contrato como sigue :

Art. 1792.- "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

En el título segundo se refiere a la compra-venta como sigue :

Art. 2248.- "Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

En la compra-venta mientras no pase la propiedad de la cosa --

vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Se reglamentó lo más completamente posible el contrato de promesa de venta con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora hacen las compañías de línea blanca, las agencias de automóviles, etc., así como los que venden terrenos en las colonias de reciente formación se disfracen de contratos de arrendamiento con grave perjuicio para los compradores y, en ocasiones, de las mismas empresas.

Encontramos que el Código del 28 de Abril de 1928 se trataron estos aspectos que si bien no se referían concretamente al arrendamiento financiero tienen alguna relación con el mismo.

Código de Comercio :

El Código de Comercio de 1887, a pesar de estar reformado en muchas partes habla sobre los actos de comercio e incluye el arrendamiento.

Art. 75.- La Ley reputa actos de comercio :

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

Art. 64.- Se refiere a los contratos de compra-venta en abonos, con reserva de dominio o con cláusulas resolutorias sobre bienes muebles, - así como los relativos a prenda que se constituyan sobre los mismos bienes, para garantizar el cumplimiento de cualquier contrato mercantil, podrán -- otorgarse o ratificarse ante corredor público. El acto de protocolizar el - contrato de arrendamiento financiero, en la práctica, se sigue ante notario público.

Por último el artículo 376.- Sanciona el incumplimiento de con tratos de compra-venta mercantil estipulando "que el que cumpliera tendrá, derecho a exigir del que no cumpliera la rescisión del contrato y la indem nización además de los daños y perjuicios".

En el arrendamiento financiero las arrendadoras no aplican solo - la rescisión del contrato y por lo tanto la devolución del bien, sin el pago del saldo del contrato que se conceptúa de hecho como indemnización de los intereses y gastos pactados incluidos en el contrato. La sanción en es te caso será más severa que la citada en el Código de Comercio, respecto a la compra-venta y esto se debe al interés básico del arrendador de recu perar su inversión e intereses más a recuperar el bien.

Ley de Títulos y Operaciones de Crédito :

"En el texto de la Ley solo se encuentra, en el título segundo,-

capítulo IV, referente a los créditos. La sección quinta trata los créditos de habilitación y avío y los refaccionarios que se otorgan obligando al --acreditario a invertir el préstamo justamente en lo pactado.

Entre los conceptos que menciona la Ley respecto a los refaccionarios se encuentra :

Art. 323.- "La compra o instalación de maquinarias..."

La garantía del acreditante, se constituye por el bien y con los frutos y productos que obtenga el acreditado.

Otra característica es la obligación de inscribir el contrato en el registro público de la propiedad o de comercio, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

Se menciona este tipo de crédito por ser uno de los que vino a ser substituidos en cierto grado por el arrendamiento financiero.

Tanto el crédito refaccionario como el contrato de arrendamiento financiero, se garantizan por el bien o bienes cuya adquisición financian, pero lo que principalmente interesa en ambos, son los frutos en esa inversión ya que estos proveerán con medios de pago del principal más los intereses y gastos pactados.

En el refaccionario, los bienes adquiridos son del acreditado y en el arrendamiento financiero son de la arrendadora; por consiguiente se

pueden identificar ambos contratos.

Por ser el arrendamiento financiero una operación de crédito, en nuestra opinión es en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en donde debería incluirse la legislación de dicha operación, que hasta -- ahora ha quedado fuera de nuestras leyes.

Cabe agregar que en relación al respaldo jurídico con que cuenta el contrato de arrendamiento financiero, podemos mencionar al pagaré - que es el medio utilizado para obligar al cumplimiento de este contrato".-

(10)

b).- ASPECTOS FISCALES :

Fiscalmente podemos decir que sus características peculiares han determinado que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emita su opinión para el tratamiento fiscal que debe emplear tanto el arrendador como el arrendatario.

Esta opinión de la Secretaría de Hacienda fué primero emitido - con el oficio No. 311-22526 del 30 de abril de 1966, conocido como el criterio 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta; el que unifica el tratamiento que deberán utilizar tanto los arrendadores como los arrendatarios.

(10).- Tesis Arrendamiento Financiero. Luz Ma. Carrillo M. Pág. 6, 7. - UNAM. 1972.

CRITERIO 13

"Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes acumuladas por diversas empresas, en el sentido de que se autorice un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para industria, camiones, automóviles y cualquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contrato de arrendamiento con opción de compra o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica.

"Teniendo en cuenta a las razones que se aducen en las citadas solicitudes y las cláusulas de los contratos aludidos, que por ser esencialmente iguales plantean un problema de tipo general, esta Dirección ha decidido adoptar también un criterio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en los artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 fracción VI inciso g) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, resuelve que deben aplicarse a las peticiones aludidas las siguientes reglas :

"1.- A la operación de referencia deberá dársele fiscalmente el

Los arrendatarios podrán optar entre constituir el total del precio que arroje la suma de los prestaciones periódicas, como impuesto del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del monto que los correspondiere según el ejercicio en que se hubieran constituido las prestaciones. Este monto será la cantidad que resulte de aplicar a los montos que correspondieren en cada ejercicio el coeficiente de depreciación, al separarse éste del precio del inmueble en los meses de su vida útil, quedando el monto resultante en el caso de ser menor que el monto de las prestaciones.

"II.- En consecuencia, los impuestos que resulten como prestaciones con el carácter de arrendatarios, podrán optar entre constituir el total del precio que arroje la suma de las prestaciones periódicas, como impuesto del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del monto que los correspondiere según el ejercicio en que se hubieran constituido las prestaciones. Este monto será la cantidad que resulte de aplicar a los montos que correspondieren en cada ejercicio el coeficiente de depreciación, al separarse éste del precio del inmueble en los meses de su vida útil, quedando el monto resultante en el caso de ser menor que el monto de las prestaciones.

"III.- En consecuencia, los impuestos que resulten como prestaciones con el carácter de arrendatarios, podrán optar entre constituir el total del precio que arroje la suma de las prestaciones periódicas, como impuesto del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del monto que los correspondiere según el ejercicio en que se hubieran constituido las prestaciones. Este monto será la cantidad que resulte de aplicar a los montos que correspondieren en cada ejercicio el coeficiente de depreciación, al separarse éste del precio del inmueble en los meses de su vida útil, quedando el monto resultante en el caso de ser menor que el monto de las prestaciones.

trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objetos de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

"II.- En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiere celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante el determinado ejercicio, el por ciento que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

"III.- Si recuperasen por incumplimiento de los contratos, los bienes objeto de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentado el valor de las mejoras en su caso.

"En esta hipótesis esas empresas acumularán como ingreso, las -- cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren de -- vuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieren acumulado con -- anterioridad.

"IV.- Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios ena-- jenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso grava__ ble, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos.

"V.- Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anual__ mente, el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante -- los plazos forzosos pactados y sólo al finalizar las prórrogas acordadas, co__ mo valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los -- contratos, como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación con__ forme al régimen normal. En estos casos si no hicieron uso de opción de__ berán considerar como pérdida la diferencia que corresponda".

Del texto anterior se desprende que los bienes objeto de arrenda__ miento financiero no sufren depreciación alguna durante el plazo pactado -- en el contrato, ya que el arrendatario está en posibilidad como antes se mencionó, de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador, por --

su parte, de amortizar en dicho plazo el costo del bien. El diferimiento de impuestos es evidente. Supuesto que los plazos del contrato de arrendamiento generalmente son menores a la vida útil esperada de los bienes de su objeto, y lógicamente menores también a la vida útil para efectos fiscales de depreciación, durante dicho plazo es totalmente deducible el importe del contrato para el arrendatario, y para el arrendador sólo será gravable la diferencia entre este precio y el de costo del bien.

Por lo tanto, el estímulo fiscal se puede considerar como el diferimiento del pago del Impuesto Sobre la Renta, ya que al finalizar la vigencia del contrato, si el arrendatario hiciese uso de opción de compra, el bien ya no estará sujeto al régimen de depreciación normal, dado que dicha opción se ejerce pagando sólo un precio simbólico, menor que el de mercado, por lo que a este precio se registraría dentro de los activos de la anterior arrendataria y actual propietaria de dicho bien. Por otra parte, el arrendador, al poder deducir su costo, bien sea en el plazo del contrato o en el ejercicio en que lo celebra, acumula, como se dijo anteriormente, sólo la diferencia existente entre dicho costo y el valor total del contrato, incluyendo los precios simbólicos establecidos para las diferentes opciones si es que alguna de ellas se llega a ejercer.

Independientemente de las consideraciones de tipo eminentemente

fiscal, dicho criterio implica algunas irregularidades de tipo jurídico-formal.

A las partes de un mismo contrato no les otorga un tratamiento consistente, ya que en realidad, durante la vigencia del contrato, ninguna de las partes sufre las consecuencias inherentes a la propiedad del bien objeto del arrendamiento financiero. Más claramente, se considera en dicho criterio al arrendador como un vendedor similar al que realiza ventas en abonos y al arrendatario como tal. Lo lógico sería dar el tratamiento consistente de alguna de las maneras siguientes :

PRIMERA.- Si el contrato se considera de arrendamiento, el arrendador tendrá la obligación de depreciar en los plazos legalmente señalados los bienes que renta, a efecto de que su ingreso gravable sea el total de las rentas cobradas anualmente, menos la cuota de depreciación que corresponda específicamente al bien arrendado, para el arrendatario serán totalmente deducibles las rentas que paguen.

SEGUNDA.- Considerar el contrato como compra-venta, lo cual implica que la propiedad del bien, a pesar de que el vendedor establezca cláusulas de reserva de dominio, corresponde al comprador, el cual paga el precio considerando como abonos los enteros que haga el vendedor, aún cuando estos recibieran el nombre de rentas.

Diese Arbeit ist eine Zusammenfassung aller Arbeiten, welche in der
 Geschichte der Naturwissenschaften, insbesondere der Zoologie, vorgefallen sind, die
 die Entwicklung der in der Natur vorkommenden Organismen zum Gegenstand haben,
 wobei es darauf ankommt, die Ursachen der Veränderungen der Organismen zu
 erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der Veränderungen der
 Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der
 Veränderungen der Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen.

Die Geschichte der Naturwissenschaften, insbesondere der Zoologie, ist eine
 Wissenschaft, die sich mit der Entwicklung der Organismen beschäftigt, die in
 der Natur vorkommen, und die Ursachen der Veränderungen der Organismen zu
 erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der Veränderungen der
 Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der
 Veränderungen der Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen.

Die Geschichte der Naturwissenschaften, insbesondere der Zoologie, ist eine
 Wissenschaft, die sich mit der Entwicklung der Organismen beschäftigt, die in
 der Natur vorkommen, und die Ursachen der Veränderungen der Organismen zu
 erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der Veränderungen der
 Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen, und die Ursachen der
 Veränderungen der Organismen zu erklären, die in der Natur vorkommen.

que después de análisis e intercambio de opiniones con varias organizaciones como la Confederación Nacional de Cámaras de Comercio se llega a la conclusión de que el criterio 13 era contrario al sistema de depreciación por lo que mediante esta circular, se trata de reglamentar la situación fiscal del contrato de arrendamiento financiero.

REVOCAION DEL CRITERIO 13

"México, D.F. a 23 de Septiembre de 1969.

CC. Directores Generales del
Impuesto sobre la Renta y de
Auditoría Fiscal Federal.

Presente.

Por oficio No. 311-22526 de 29 de abril de 1966 dió usted a conocer el criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra. En dicho criterio se dió el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, es to es, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deduce el importe total -

de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es que mediante dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio 13 contraría el sistema de la depreciación en materia de Impuesto Sobre la Renta y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta no procediendo por lo tanto que se aplique la parte propor

cional del costo de los bienes tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto.

Ruego a usted tomar nota del contenido de este oficio y dictar sus disposiciones sobre el particular.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

El Administrador;
Lic. Roberto Hoyo".

La presente circular de revocación al criterio 13 da las bases a que los arrendadores deberán sujetarse, impidiendo en esta forma la doble-
descarga de gastos para ambos. Las rentas que paga el arrendamiento no sufren modificación fiscalmente, por lo que siguen considerándose deducibles en su totalidad.

El arrendador a través de dicha circular se ve obligado a depreciar los bienes arrendados que son de su propiedad en los términos establecidos por el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, lo que impedirá la aplicación del por ciento proporcional del costo a las rentas efectivamente recibidas.

Dicha circular produjo grandes problemas a las empresas arren-

dadoras que habían acogido al criterio 13, ya que cambia drásticamente su situación fiscal al tener que considerar como partida no deducible la diferencia entre el costo proporcional recuperado y la depreciación autorizada.

Dicha revocación trajo como consecuencia una mayor recaudación de impuestos durante los primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, sin embargo, al ejercer la opción de compra los arrendatarios al final del plazo inicial, provocan una pérdida a las arrendadoras lo que es aplicable a las utilidades de los ejercicios siguientes.

CONFIRMACION DE REVOCACION

"México D.F., a 3 de Junio de 1970.

CONFEDERACION DE CAMARAS
NACIONALES DE COMERCIO.

Balderas No. 144-2o. piso.

México, D.F.

El 23 de septiembre de 1969, mediante oficio circular No. 537-6194 dirigido al Director General del Impuesto sobre la Renta, se señaló a dicho funcionamiento que quedaba sin efecto el criterio No. 13 expedido por la Dirección del Impuesto Sobre la Renta el 29 de abril de 1966, y mediante el cual se daba el tratamiento de venta en abonos a los

arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra; es decir, que se les permitía deducir el costo del bien durante el período del contrato, - mientras que por otra parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Por considerar incongruente el tratamiento fiscal otorgado a las dos partes de un mismo contrato, y considerando que el mencionado criterio 13 era contrario al sistema de depreciación del Impuesto Sobre la Renta, en aquella ocasión y con fundamento el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se revocó el multicitado criterio 13 para el efecto de que, tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, se le otorgará al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que el arrendatario seguira deduciendo el valor de las rentas pactadas, pero que el arrendador no podría deducir el costo de los bienes dados en arrendamiento, si no únicamente su depreciación en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Al dar a conocer la resolución a las empresas interesadas, estas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tendientes a obtener un tratamiento diferente - al señalado en el oficio circular 537-6194 del 23 de septiembre de 1969.

Después de diversas reuniones que se han tenido con los represen

tantes de las empresas arrendadoras que operan en México el llamado contrato de arrendamiento financiero, esta Secretaría no encuentra justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el multicitado -- oficio circular 537-7197 de 23 de septiembre pasado, y por lo tanto, lo confirma en todas y cada una de sus partes con las siguientes consecuencias :

1o.- Que es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable en cantidades que no excedan a los porcentajes señalados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor, los cuales no pueden ser modificados sin la previa autorización de esta Secretaría.

2o.- Que además, de acuerdo con el artículo 19 del propio ordenamiento, entre los ingresos acumulables se encuentra comprendida la diferencia entre los precios declarados por el causante y los que fije la Secretaría de Hacienda, cuando aquellos no correspondan a los de mercado, con base en los de factura o en los corrientes del mercado.

3o.- Por lo que, al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y supuestos dichos plazos menores a -- aquellos que la Ley toma en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación

ción, violan la disposición contenida en el precitado artículo 21 de la -- Ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferio-- res a los de mercado o de costo, se ubica en el supuesto contenido en la fracción VI, inciso c) del artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En tal virtud, y de acuerdo con los artículos 19 y 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el 82 del Código Fiscal de la Federación, procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio No. 13.

Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su ánimo de actuar bajo los principios de equidad en este problema ofrece -- que ha petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras que -- han actuado conforme al criterio 13, revocado por la autoridad administrativa desde el 23 de septiembre pasado, autorizará durante los próximos 30 días la prestación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en sus artículos 19 fracción VI, inciso c) y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo, por depreciación de los bienes, y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra la diferencia entre el precio normal a que se vendió el bien y

su costo original, menos depreciaciones. Las diferencias de impuestos que resulten por la aplicación de este procedimiento se cobrarán mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las - empresas arrendadoras a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para rectificar sus declaraciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuestos, sin recargos ni sanciones, ésta Secretaría procederá a la revi- -- sión de las declaraciones originales, liquidando las diferencias de impues-- tos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que proce-- dan por no haber acudido al llamado conciliatorio de la autoridad fiscal.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.
El Administrador,
Lic. Roberto Hoyo".

De acuerdo con el oficio de revocación que señala la lesión -- que causaba al fisco el criterio 13, por tal motivo estableció la deducción única que podía hacer el arrendador, correspondiente a la depreciación de los bienes arrendados que eran de su propiedad en los términos del artícu-- lo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, acumulando las rentas al - - cien por ciento y estableciéndose además, que en el caso de las opciones

de compra se ejercieren a precios meramente simbólicos, en los términos del artículo 19, se considera como ingreso acumulable la diferencia que existe entre el precio simbólico y el valor de mercado del bien a la fecha de ejercer la opción por el arrendatario.

Operación del Arrendamiento Financiero posterior a la derogación del criterio 13.

Sobre esta base, las compañías arrendadoras tenían la obligación de depreciar los bienes que deban en arrendamiento, de acuerdo a las tasas fiscales que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que para el cálculo de sus planes de arrendamiento, tenían que tomar en consideración esta disposición pero independientemente de esta limitación específica, no se tenía ningún marco con base en el cual pudiera quedar estructurado fiscalmente el servicio de arrendamiento financiero, lo que originaba que las arrendadoras financieras, operaran en formas muy variadas, provocando en ocasiones situaciones fiscales confusas.

Modificaciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta del 19 de noviembre de 1974.

"En el diario oficial de la federación, se publican las modificaciones que sufre la Ley del Impuesto sobre la Renta, las que, respecto al arrendamiento financiero, vienen a regular la situación en que se encontra

ban, tanto los arrendadores como las arrendatarias". (11)

Que participaban en la celebración de contratos denominados de "arrendamiento financiero", complementándose estas disposiciones en el - - acuerdo No. 102-4079, publicado en el Diario Oficial de la Federación - del 20 de diciembre de 1974. Las disposiciones a que hacemos referencia - se pueden resumir como siguen :

Arrendadores :

Para efectos del Impuesto sobre la Renta, el arrendador deberá - de tratar los ingresos provenientes de sus contratos de arrendamiento, según el sistema de "ventas en abonos", o sea, considerar las rentas cobradas co mo ingreso gravable del ejercicio, y deducir como costo la parte proporcio nal del valor del bien arrendado, o bien, acumular el total de las rentas - estipuladas en el contrato y deducir el costo total del bien, en el ejerci- cio en que se celebró el contrato.

Seguramente para las arrendadoras, el camino más ventajoso será el mencionado en el primer término, y de hecho representa una ventaja en relación con el tratamiento fiscal anterior, al no tener que depreciar los bienes arrendados, lo que les permite una mayor flexibilidad en la elabora

(11).- Tesis Perspectivas de Arrendamiento Financiero. Erick Esteves B.- Pág. 16, UNAM-1975.

ción de los planes de arrendamiento.

El artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta en su fracción VI se adiciona el inciso h) que a la letra dice :

"h).- Los ingresos provenientes de contratos escritos en los que se conceda el uso o goce de bienes y estipule desde su formulación lo si siguiente :

1.- Que las partes se sujetan a un plazo inicial forzoso.

2.- Que la persona que recibe el bien para su uso y goce, que da obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan -- del precio en el que se adquirió el bien por quien concede su uso o goce.

3.- Que la persona que conceda el uso y goce del bien se obliga, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien recibe el bien, a la realización-- de una de las siguientes opciones.

1a.- La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de la opción;

2a.- La de prorrogarle el contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos serán por monto inferior al que se fijó durante el plazo- inicial del contrato;

3a.- La de participarle en el importe de la enajenación a un --
tercero del bien objeto del contrato".

La adición del inciso h) es el reglamento de las operaciones de arrendamiento financiero en el aspecto de los ingresos de las arrendadoras y el cálculo de su costo de operación, ya que autoriza el empleo del sistema de ventas en abonos con este tipo de contratos, sistema que se encuentra reglamentado en el inciso g) de la fracción VI del artículo 19 de dicha Ley.

Arrendatarios :

El tratamiento fiscal que deben dar los arrendatarios a este servicio, queda establecido en el artículo 21, fracción XII, de la Ley del Impuesto sobre la Renta que se explica a continuación;

Las erogaciones que deriven de un contrato que reúna los requisitos que se señalan en el artículo 19 fracción VI inciso h) de esta Ley, se sujetarán a lo siguiente :

a).- Del total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el 70% se considerará como costo de adquisición de los bienes, por lo que la cantidad que resulte de aplicar dicho porcentaje será la base sobre la cual se calculará la depreciación establecida en las --

fracciones I a III de este artículo a partir de la fecha en que se inicie la utilización de los bienes. El 30% restante se depreciará en anualidades iguales durante el plazo forzoso inicial del contrato.

b).- Si el contrato concluyere antes del plazo pactado, se deberá considerar como partida deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del inciso anterior.

c).- En caso de que se haga uso de alguna de las opciones establecidas en el subinciso 3 del inciso h) de la fracción VI del artículo 19 de esta Ley, se observará lo siguiente :

1.- Si se trata de las opciones 1a. y 2a. el monto de la opción se considerará complemento del equivalente del costo de adquisición de -- los bienes, por lo que quedará sujeto a depreciación a la tasa que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para depreciar dicho costo de adquisición.

2.- Si se obtiene participación por la venta de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos -- efectuados y las cantidades ya deducidas en los términos del inciso a) de esta fracción menos el ingreso obtenido por la participación en la venta a terceros.

Además este tratamiento se encuentra reglamentado en el acuer--

do No. 102-4079 a que se hace referencia, resumido a continuación :

Al celebrarse un contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario debe de determinar el monto total de los pagos de rentas que tiene que efectuar al arrendador durante el plazo forzoso del contrato, y este importe lo divide en dos conceptos; de acuerdo al siguiente cuadro :

CUADRO No. 1

<u>Plazo forzoso del contrato</u>	<u>% de los pagos de rentas estipulados en el plazo inicial forzoso, a dividirse en</u>	
	<u>Costo de adquisición del bien arrendado.</u>	<u>Costo financiero</u>
Hasta 3 años	70 %	30 %
Más de 3 años hasta 5	60 %	40 %
Más de 5 años	50 %	50 %

La parte que se considera como costo de adquisición del bien arrendado, debe de depreciarse en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y la parte que se considera como costo financiero, se deprecia por partes iguales en el plazo inicial forzoso del contrato.

Es conveniente aclarar que los porcentajes que se aplican para -

los contratos a un plazo mayor de tres años, son los estipulados en el ya citado acuerdo No. 102-4079, y que dichos porcentajes no son aplicables a toda clase de bienes arrendados, sino que se pueden utilizar cuando se trate de maquinaria y equipo industrial, que sea estrictamente indispensable para el uso normal y propio de las empresas dedicadas a las actividades industriales y comprendidos en el artículo 21 fracción I inciso c) y d) de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como a las directamente relacionadas con las actividades de hotelería y servicios de hospital.

Todos aquellos bienes que no esten incluidos en el acuerdo, y que sean objeto de un contrato de arrendamiento financiero deberán de apegarse al tratamiento fiscal de considerar el 70% como costo de adquisición del activo, y a depreciar el importe resultante en los términos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta, y el 30% correspondiente a la carga financiera, lo que depreciarán por partes iguales en el término del contrato, esto independientemente del plazo del arrendamiento.

Debido a que el acuerdo que se menciona tiene carácter general y se fundamenta en el artículo 21, fracción IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los interesados deben obtener de las autoridades fiscales el acuerdo correspondiente para poder acogerse al régimen previsto, el acuerdo podrán solicitarlo cada uno de los arrendatarios que se ubiquen en la

situación prevista, o bien, se tiene la alternativa de que sea el arrendador quien solicite el acuerdo, en cuyo caso deberá de entregar a los arrendatarios una copia del acuerdo expreso que obtenga, para que estos puedan gozar del beneficio comentado.

Las opciones a que hace referencia la Ley, deberá de tratarlas - el arrendatario como siguen :

Si se le transfiere la propiedad del bien arrendado al término del plazo inicial forzoso, o bien se prorroga éste con rentas por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial, el importe de los pagos que llegare a efectuar por cualquier de los dos conceptos se considerarán como complemento del costo de adquisición del bien, y se depreciarán en los años que falten para depreciar dicho costo de adquisición. En el caso de que el arrendatario obtenga una participación por la venta del bien a un tercero, deberá de considerar como deducible la diferencia entre la cantidad pendiente de deducir vía depreciación y el ingreso obtenido en la venta.

Caso Práctico del Régimen Fiscal vigente hasta el 18 de Noviembre de 1974.

"El arrendador pagaba por anticipado el impuesto sobre la renta en comparación con el que hubiera pagado por la utilidad realmente obte-

nida. A continuación se muestra objetivamente el efecto de esta afirmación, sin considerar el efecto de los intereses, para simplicidad de la operación.

Supongamos que se trata de un contrato de arrendamiento por cuatro años con opción de compra y que 1) el costo del bien rentado fué de \$1,000,000.00, el cual puede ser depreciado fiscalmente con la tasa máxima anual del 10%, 2) que las rentas anuales ascienden a \$ 350,000- y que 3) la cantidad que debe ser pagada para ejercer la opción en una cifra simbólica de sólo \$ 1. El efecto sería el siguiente :

CUADRO No. 2				
Años				
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Ingreso por rentas	\$350,000	\$350,000	\$350,000	\$350,000
Menos :				
Depreciación	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)
Pérdida en venta de activo fijo				(599,999)
Utilidad (pérdida)				
antes del ISR.	250,000	250,00	250,000	(349,999)
ISR (42%)	(105,000)	(105,000)	(105,000)	(147,000)
Utilidad (pérdida) neta	<u>\$145,000</u>	<u>\$145,000</u>	<u>\$145,000</u>	<u>\$(202,999)</u>

El impuesto que se pagó durante los tres primeros años es superior a aquél que se hubiera pagado sobre la utilidad realmente obtenida de \$ 100,000 por año (renta anual de \$ 350,000 menos \$ 250,000 de costo anual del bien). En el cuarto año el arrendador incurrió en una pérdida de \$ 599,999 en venta de activo fijo, debido a que el valor en libros del equipo es superior al valor de \$ 1 que se fijó como cifra simbólica para ejercer la opción. Además obviamente el precio de venta de \$ 1 sería muy inferior al valor de mercado del bien, situación que originaba que la SHCP considerase como ingreso acumulable la diferencia entre el precio simbólico de la opción y el valor de mercado del bien.

En nuestra opinión era injusta esta estimación de ingresos por parte de la SHCP, ya que el inciso c) de la fracción VI del art. 19 de la Ley, expresamente indicaba que cuando a juicio de la SHCP existieran circunstancias que determinasen la necesidad de la operación, el causante podía vender bienes a un precio inferior al costo. Consideramos que una causa que determinaba la necesidad de la operación, era sin lugar a dudas que el causante había considerado como ingresos acumulables en los ejercicios anteriores, ingresos por rentas por una cantidad superior al costo del bien. Por esa razón, en el ejemplo anterior se tomó en cuenta una recuperación de impuestos de \$ 147,000, que se produciría cuando el causante amortizaba la pérdida de operación. En el caso en cuestión y suponiendo

do que la deducción de esta pérdida no hubiese sido objetada por la SHCP, el impuesto anticipado habría sido el siguiente :

CUADRO No. 3

Año	ISR		ISR Anticipado	
	En contratos con opción de compra	Aplicando el costo en 4 años	En el año	Acumulado
1	\$ 105,000	\$ 42,000	\$ 63,000	\$ 63,000
2	105,000	42,000	63,000	126,000
3	105,000	42,000	63,000	189,000
4	(147,000)	42,000	189,000	0
	<u>\$ 168,000</u>	<u>\$ 168,000</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0 " (12)</u>

Operaciones afectas al Régimen de Arrendamiento Financiero :

A partir del 19 de Noviembre de 1974, se estableció en la Ley un régimen especial para los ingresos por operaciones que provengan de contratos escritos en los que se conceda el uso o goce de bienes, comúnmente conocido con el nombre de "arrendamiento financiero" y que reúnan ciertas características que en esencial equivalen a una enajenación a pla-

(12).- Estudio del ISR de las empresas para 1976. Enrique Domínguez Mota y Enrique Calvo Nicolau. Páginas; 159, 160. Docal Editores, S. A. 4a. Edición.

zos. Las operaciones que se sujetan a este tipo de régimen son las que reúnan los siguientes requisitos :

1o.- Que exista un contrato escrito.

2o.- Que se pacte un plazo inicial forzoso.

3o.- Que el total de pagos pactados en dicho contrato excedan del costo de adquisición del bien.

4o.- Que al concluir el plazo inicialmente pactado, la persona que reciba el bien pueda elegir entre cualquiera de las siguientes opciones :

a) Comprar el bien en un precio inferior al valor comercial que en ese momento tenga éste, o

b) Prorrogar el contrato por un nuevo plazo fijo con pagos menores a los señalados en el contrato que se esta prorrogando, o

c) Recibir una participación del importe que de la enajenación se haga a un tercero.

Si debido a circunstancias especiales se establece en los contratos alguna opción diferente a las anteriores, previa solicitud, la SHCP podrá autorizar la aplicación de este régimen fiscal a dichos contratos.

Cuando en los contratos no se establezcan las opciones ya mencionadas pero el plazo forzoso del contrato sea igual o superior a la vida

depreciable del bien de acuerdo a las tasas autorizadas por la Ley y el total de los pagos pactados sea igual o superior al valor del bien, la SHCP-deberá considerar a sus otorgantes dentro de este régimen fiscal por un principio de equidad.

Régimen Fiscal actual :

Los contratos de arrendamiento financiero que reúnan los requisitos antes señalados, celebrados a partir del 19 de noviembre de 1974 reciben para fines fiscales el régimen fiscal que corresponde a los contratos de compra-venta, ya sea que se trate de bienes muebles o inmuebles. Para estos fines el precio de venta se integra con el importe total de los ingresos acordados en los términos del contrato inicial y existe la opción de considerar dicha operación.

a).- Como una venta simple, es decir, como una venta a crédito en el ejercicio fiscal en que se celebre el contrato y por consiguiente causar el impuesto al ingreso global de las empresas sobre esa utilidad en dicho ejercicio, o

b).- Como una venta en abonos y gravar la utilidad proporcionalmente según se explica en la Ley del Impuesto sobre la Renta artículo 19 fracción VI inciso g).

Una vez que se opte por cualquiera de los dos procedimientos -

este no podrá modificarse sin autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Es importante destacar el hecho de que el arrendador en ningún caso podrá deducir depreciación por los bienes objeto del contrato.

Los ingresos que obtenga el arrendador como consecuencia del — ejercicio de algunas de las opciones por el arrendatario, serán acumulables en el ejercicio que los ingresos sean exigibles.

Caso práctico aplicable al régimen fiscal actual :

"Con el régimen fiscal que existe actualmente para el arrendamiento financiero, si el arrendador opta por considerar la operación bajo el régimen aplicable a las ventas en abonos, ya no anticipa el impuesto como le sucedía anteriormente.

A continuación se muestra objetivamente el efecto de la afirmación anterior, sin considerar el efecto de los intereses para simplicidad de la operación.

Utilizaremos el mismo caso que se desarrolló en el tema referente al régimen fiscal que existía con anterioridad.

CUADRO No. 4

	Años			
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Ingreso por rentas cobradas	\$350,000	\$350,000	\$350,000	\$350,000
Menos :				
Costo de rentas cobradas	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
Utilidad antes de ISR	100,000	100,000	100,000	100,000
ISR (42%)	<u>(42,000)</u>	<u>(42,000)</u>	<u>(42,000)</u>	<u>(42,000)</u>
	<u>\$ 58,000</u>	<u>\$ 58,000</u>	<u>\$ 58,000</u>	<u>\$ 58,000</u>

Nótese que el impuesto total que causa en los cuatro años, al igual que con el régimen anterior, asciende a \$ 168,000; sin embargo, el arrendador ya no anticipa el impuesto debido a que puede deducir el costo del bien que proporcionalmente corresponda a los cobros efectuados.

Por otra parte, al tener derecho de recibir el valor simbólico de la opción que en el caso planteado fué de \$ 1, tendrá un pequeño ingreso acumulable, pero ya no caerá en el causal de estimativa de ingresos a que nos referimos anteriormente, por vender a menos del costo". (13).

(13).- Estudio del ISR de las empresas para 1976, Enrique Domínguez Mota y Enrique Calvo Nicolau. Páginas; 162, 163. Docal Editores, S.A. 4a. Edición.

NOTA :

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a partir del 1o. de Enero de 1976, incluyó dentro de la Ley un tratamiento especial para determinados equipos arrendados con opción a compra, autorizando una base superior para efectuar la depreciación acelerada de los mismos.

La depreciación acelerada en cuestión, se aplicará a la maquinaria y equipo industrial utilizada por empresas que se dediquen a las actividades marcadas en el artículo 21, fracción I incisos c) y d) de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que son las siguientes :

- 1.- Producción de energía eléctrica o su distribución; transportes eléctricos.
- 2.- Molienda de granos; producción de azúcar y derivados; de aceite comestible; transportación marítima, fluvial y lacustre.
- 3.- Producción de metal (obtenido en primer proceso); productos de tabaco y derivados del carbón natural.
- 4.- Fabricación de vehículos de motor y sus partes; construcción de ferrocarriles y navíos; fabricación de productos de metal, de maquinaria y de instrumentos profesionales y científicos; producción de alimentos y bebidas (excepto granos, azúcar, aceites comestibles y derivados).
- 5.- Fabricación de pulpa, papel y productos similares; petróleo

y gas natural.

6.- Curtido de piel y fabricación de artículos de piel; de productos químicos, petroquímicos y farmacobiológicos; de productos de caucho y de productos plásticos; impresiones y publicaciones.

7.- Fabricación de ropa; fabricación de productos textiles, acabado, teñido y estampado.

8.- Construcción de aeronaves; compañías de transporte terrestre, de carga y de pasajeros.

9.- Compañías de transporte aéreo; transmisión por radio y televisión.

10.- Agricultura (incluyendo maquinaria y equipo).

11.- Cría de ganado mayor.

12.- Cría de ganado menor.

13.- Actividades de hotelería y servicios de hospital.

La aplicación aplicable sobre los contratos marcados en el artículo 19, fracción VI, inciso h), será en línea recta en función del plazo inicial forzoso del contrato. Se entiende por depreciación en línea recta, la aplicación de un porcentaje fijo de depreciación en determinado número de años, es decir, se divide el 100% entre el número de años a depreciar para obtener el factor anual de depreciación que será siempre constante.

te. En este procedimiento no se considera valor de desecho alguno.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, hechos una vez - los estudios respectivos, resolvió convertir esta circular en Ley, es decir, a partir de 1976, todos los contratos de arrendamiento financiero incluidos en la fracción primera, inciso c) y d) del artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se sujetan a lo establecido en dicha circular, y que ahora forma parte del artículo mencionado anteriormente.

El tratamiento fiscal para los contratos de arrendamiento financiero vigente desde 1976, es más conveniente, para los arrendatarios, ya que el porcentaje del valor del bien susceptible de depreciación acelerada de 1976 (40%) es superior al considerado hasta diciembre de 1975 (30%) - por la propia Ley.

Cabe reiterar, que en la circular de fecha 20 de diciembre de 1974 ya se consideraban estos porcentajes de depreciación acelerada, pero por los contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1975. Actualmente la circular antes referida ya está plasmada en el cuerpo de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

c).- FUENTES DE FINANCIAMIENTO :

Frecuentemente nos encontramos con las empresas que tienen graves obstáculos en su operación y expansión por desconocer los múltiples re

recursos que les pueden ser proporcionados para la adquisición de activos fijos o para diversos financiamientos. A continuación presentamos un cuadro resumido que mostrará los distintos recursos que dichas empresas pueden obtener, y el lugar que ocupa el arrendamiento financiero como recurso.

CUADRO No. 5

INTERNOS	ACCIONES COMUNES ACCIONES PREFERENTES OBLIGACIONES CONVERTIBLES EMISION DE VALORES	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS OBLIGACIONES PRENDARIAS OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS
RECURSOS	INSTITUCIONES BANCARIAS	CREDITO REFACCIONARIO HIPOTECA INDUSTRIAL CREDITOS SIMPLES
EXTERNOS	PROVEEDORES	VENTAS CON RESERVA DE DOMINIO PRESTAMOS REFACCIONARIOS CON GARANTIA BANCARIA CON TITULOS DE CREDITO
	ARRENDAMIENTO	COMUNES DE OPERACION FINANCIERO

Hemos dividido los recursos en internos y externos :

Siendo recursos internos aquellos que emanan de la propia compañía o de los accionistas de esta.

Los cuales son; Acciones comunes, Acciones preferentes, Obligaciones Convertibles, o Emisión de Valores de los tipos comprendidos en el cuadro anterior.

Las características esenciales de los recursos internos son :

Que no se requiere de un trámite o negociación para obtenerlos, ya que en forma automática se originan.

Los recursos así obtenidos no implican para la empresa el pago - de un interés o de cualquier desembolso que se convirtiera en su costo.

Los recursos externos son aquellos en donde no entra el capital - propio de la compañía, el capital social, sino que provienen de fuentes ex - ternas considerándolas como las personas físicas o morales distintas al ente - que usa el financiamiento.

Tales recursos son proporcionados por : Instituciones bancarias - de las cuales se obtengan Créditos refaccionarios, Hipotecas industriales, - Créditos simples o Créditos directos a través de Proveedores, Préstamos re - faccionarios con garantía bancaria y/o Títulos de Crédito.

Son características de estos recursos las siguientes :

El que se tenga que realizar diversas gestiones y negociaciones - para obtener dichos recursos, lo que implica siempre un costo para la em presa.

Que los recursos obtenidos corresponden siempre a un plazo deter minado, y para volver a usarlos es necesario una nueva gestión.

Por último otro de los recursos externos que es el arrendamiento- en sus distintas variantes : El arrendamiento común, El de operación y el FINANCIERO, siendo este último el que trataremos en los párrafos siguien tes.

d).- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO :

El arrendamiento financiero siendo una fuente externa de finan- ciamiento que está encaminada a la obtención de recursos de carácter no - circulante que les permiten a los usuarios contar con : maquinaria, equipo terrenos y edificios; con los que pueden abatir costos, incrementando su - producción para consolidar su permanencia en el mercado.

Por la duración del contrato se encuentra clasificado en tres for mas que son :

A corto plazo cuyo vencimiento es inferior a un año.

A mediano plazo cuyo vencimiento fluctúa entre uno y diez años.

A largo plazo cuyo vencimiento es a más de diez años.

A corto plazo; por lo general este tipo de arrendamiento es poco usual en nuestro medio, generalmente se utiliza en el arrendamiento de equipo de transporte, equipo para hospitales etc.

A mediano plazo; este tipo de financiamiento se utiliza para el financiamiento de bienes muebles como son : equipo de oficina, computadores, maquinaria, cuyas vidas útiles son menores a diez años.

A largo plazo; esta otra forma de financiamiento es en la que encontramos mayor aceptación por las empresas usuarias, por sus garantías que le reportan.

El arrendamiento a largo plazo es el que puede consistir primordialmente en terrenos o edificios.

Si deseamos tener un título de propiedad sobre el activo, si so lo buscamos los servicios del mismo, debemos considerar su arrendamiento a largo plazo. Por lo tanto, el arrendamiento es una forma de obtener los servicios del activo fijo.

Las mejoras hechas a este tipo de financiamiento representan me joras en la propiedad arrendada; estas pueden consistir en nuevos edificios

y estructuras o adiciones a los edificios ya construidos. Los arrendamientos y las mejoras a los arrendamientos constituyen un activo intangible por que representan los derechos al uso de la propiedad por un período. Cuando el arrendatario mejora la propiedad arrendada, el costo de las mejoras se capitaliza. Esta cantidad se amortiza durante la vida restante del arrendo o de la mejora, la que sea más corta.

Cualquier valor de desecho que se otorgue al arrendatario por medio de un convenio por parte del arrendador, debe tomarse en consideración al determinar la eliminación anual de las mejoras a los arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento como financiamiento a largo plazo con frecuencia se usan como substitutos de un título de propiedad o de una hipoteca para obtener préstamos, y comunmente comprenden obligaciones financieras anuales y posibles compromisos financieros futuros.

La adquisición de los servicios de activo mediante contratos de arrendamiento ha crecido grandemente en los últimos años, el rápido crecimiento de esta forma de financiamiento a creado muchas firmas en este campo.

CAPITULO III

BENEFICIOS E INCONVENIENTES QUE PROPORCIONA EL ARRENDAMIENTO.

a).- Ventajas.

- 1.- Para el Arrendador.
- 2.- Para el Arrendatario.

b).- Desventajas.

- 1.- Para el Arrendador.
- 2.- Para el Arrendatario.

CAPITULO III

BENEFICIOS E INCONVENIENTES QUE PROPORCIONA EL ARRENDAMIENTO.

a).- VENTAJAS :

1.- Para el Arrendador:

1.1.- La conservación de la propiedad del activo mientras dure el contrato, aún cuando los bienes estén en posesión del arrendatario, le siguen perteneciendo la propiedad del activo.

1.2.- El hecho de que varias empresas arrendadoras operan con altos intereses (entre el 18% y el 25%), los cuales son aceptados por los arrendatarios dadas las ventajas fiscales que el arrendamiento plantea.

1.3.- La estructura de capital con que operan las arrendadoras - es muy flexible por lo que facilita que se pueda obtener un alto rendimiento. En relación a su criterio que es el de financiarse a través de un por

queño en relación con el capital que ocupa para proporcionar el arrendamiento, que es obtenido de los Bancos o de la Financiera.

1.4.- Los arrendamientos incluyen por lo general equipos de capital que por su naturaleza productiva son autoliquidables, no pensando en la capacidad de endeudamiento de la empresa, sino por el contrario, incrementando su flujo de caja y dándole la mayor liquidez.

1.5.- En el arrendamiento el destino final de los recursos está perfectamente definido en el contrato, puesto que se pacta el tipo de activo que ha de rentarse, lo cual difiere de los créditos refaccionarios o hipotecarios industriales, en los cuales existe una posible dispersión de los reursos a pesar de que, teóricamente, es vigilar su destino.

1.6.- Las mejoras que se hacen a los equipos por el arrendatario quedan a favor del arrendador, pues ya que la mayoría de los contratos tienen estipulado que toda reparación y mantenimiento deben ser realizadas por el usuario del activo arrendado,

1.7.- Al haber en ciertos equipos un valor de recuperación o de desecho de dicho equipo, el beneficio que éste proporciona es para el arrendador.

2.- Para el Arrendatario :

2.1.- Capital de trabajo de la empresa se conserva intacto, es

un aspecto sumamente importante, pues el líquido que la arrendataria aplicase para la adquisición de los bienes, ya fuera a crédito o al contado lo podría utilizar para la compra de otros bienes (por ejemplo materias primas) o para la liquidación de otros tipos de pasivo obteniendo con esto -- una mayor productividad en el caso de la adquisición de materias primas, o un ahorro de intereses en el caso de la cancelación de pasivo.

2.2.- La arrendataria siempre verá disminuido el costo del contrato de arrendamiento financiero según lo dispuesto en la fracción XII del artículo 19 y el acuerdo número 102-4079 del 29 de noviembre de 1974, en el que se autoriza la depreciación acelerada de la maquinaria y equipo señalada en el artículo 21, fracción I incisos c) y d) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; los arrendatarios de dichos bienes deberán considerar -- una depreciación acelerada del 40% del total de pagos convenido durante el plazo inicial forzoso del contrato y a partir del 1o. de enero de 1976 dicho acuerdo ya forma parte integrante de la mencionada ley.

2.3.- El rendimiento de la inversión, es sabido por los financieros de la empresa, que trabajar con capital ajeno es muy buena medida financiera, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas originales de la negociación, siempre que se cuente con una palanca financiera adecuada; esto es fácil de analizar si recurrimos al estado de posición financiera.

2.4.- El financiamiento por medio del arrendamiento permite incluir el cien por ciento del valor de los bienes arrendados, incluyendo los derechos y gastos de importación en su caso. No se tienen enganches o desembolsos importantes al inicio del arrendamiento lo que ayuda al flujo de efectivo de una empresa.

2.5.- El seguro contra la obsolescencia, ya que al no adquirir el equipo sino hasta el cumplimiento del plazo previamente pactado, están protegidos contra la innovación técnica que los colocaría en una situación desventajosa frente a la competencia (que les obligaría a desechar el equipo, si lo hubieran comprado o financiado normalmente, y adquirir uno más moderno); con este tipo de financiamiento, en cambio, pueden rescindir el contrato y rentar un nuevo equipo que les permita permanecer en el mercado u obtener una ventaja sobre su competencia.

2.6.- Mejora la rentabilidad del capital propio en virtud de que, siempre, que el rendimiento interno de la inversión total sea superior al costo implícito del arrendamiento, puede acelerar su expansión con rendimientos marginales, gracias al apalancamiento de su capital propio.

2.7.- Tiene acceso a una fuente de financiamiento a plazos largos a través de la intervención de arrendadoras profesionales. Su ventajas es que estos plazos largos normalmente se obtienen a tasas fijas que elimi-

nan el riesgo de cambios en las tasas de interés que hoy en día es muy alto tanto a nivel nacional como internacional.

2.8.- No importa de que origen sean los bienes arrendados, con el sistema de arrendamiento financiero, se pueden operar con diferentes divisas, aprovechando el acceso que en general tienen las compañías arrendadoras a los mercados internacionales de dinero.

2.9.- No afecta las líneas normales de crédito, con esto queremos decir que permite dejar libres otras fuentes de recursos de las empresas, que les pueden ser necesarias a corto o mediano plazo, para capital de trabajo, consolidación de pasivos, etc., y por lo tanto puede ayudarles a una planeación financiera más adecuada.

2.10.- Los equipos se pagan con fondos de utilidades antes de impuestos, en lugar de utilidades después de impuestos.

2.11.- Por ser un crédito a largo plazo y tasas fijas también es una protección contra la inflación.

b).- DESVENTAJAS :

1.- Para el Arrendador :

1.1.- Lo que antes era una ventaja para el arrendador hasta 1969, a pasado a ser en la actualidad una desventaja ya que a raíz de la

revocación del criterio No. 13 el arrendador no podrá deducir de su ingreso acumulable el costo total del activo más los gastos financieros durante el período del contrato, sino que debe calcular la depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable, en cantidades que no excedan a los porcentajes que señala el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

1.2.- Aún cuando este conserva la propiedad del equipo como ya lo hemos dicho anteriormente, no puede disponer del activo arrendado salvo que el contrato haya concluido.

Como hemos visto en los párrafos anteriores el arrendamiento financiero representa más ventajas que desventajas para el arrendador.

1.2.- Para el Arrendatario :

2.1.- Una de las principales desventajas que nos encontramos continuamente son, el alto interés con que operan las arrendadoras financieras entre el 18 y el 25%, son superiores autorizadas a los bancos (13%) y financieras (16%).

2.2.- El arrendador conserva la propiedad del activo arrendado mientras dure el contrato, y en el caso de existir la opción de compra veremos que el arrendatario pretende no solo el uso del activo sino la propiedad, de este.

2.3.- Viendo la anterior desventaja trae como consecuencia que el arrendatario cumpla con el contrato, para disponer del activo para su venta, en un estado crítico por el cual atraviese la empresa.

2.4.- El costo del contrato se ve afectado por una serie de gastos extras los cuales son cargados o cubiertos por el arrendatario que son : el mantenimiento, gastos de instalación, seguros, etc.

2.5.- Las restricciones que fijan los arrendadores para el uso de los bienes arrendados son más estrictas que las que usualmente impuestas -- por otro acreedor.

2.6.- Por ser un contrato no cancelable impone una obligación fija a cargo del arrendatario.

2.7.- Hay situaciones en las que hay un valor de recuperación de desecho del equipo siendo este beneficio para el arrendador, siempre y cuando exista la opción de compra al final del contrato.

Para el arrendatario podemos mencionar y ver que son muy pocas las desventajas que este tipo de financiamiento le brinda.

Por lo que la empresa en caso de que necesite financiamiento no debe dudar en utilizarlo.

CAPITULO IV

BIENES SUJETOS DE ARRENDAMIENTO :

- a).- Bienes Muebles.
- b).- Bienes Inmuebles.

CAPITULO IV

BIENES SUJETOS DE ARRENDAMIENTO :

BIENES SUJETOS DE ARRENDAMIENTO :

Una vez que en capítulos anteriores dimos la definición de arrendamiento y su distinción con respecto a otros contratos señalando sus características propias, pasaremos al estudio de los bienes que pueden darse en arrendamiento, pues ya que este, es el elemento esencial para la existencia del contrato, la cosa sobre la cual habrá de recaer este.

"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (14).

En definitiva podemos establecer de una manera absoluta que pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes que se hallen en el comercio, ya sean muebles o inmuebles, corporales o incorporales, quedando comprendidos entre estos últimos todos aquellos derechos que no tienen un carácter estrictamente corporal.

(14).- Código Civil, Art. 2400, Título Sexto Cap. I.

a).- BIENES MUEBLES :

Se definen los bienes muebles como "aquellos que pueden ser -- trasladados de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza". (15).

Según el Código Civil los considera como sigue :

"752.- Los bienes muebles son por su naturaleza o por disposi- - ción de la ley.

753.- Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que puedan -- trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuente exterior.

754.- Son bienes muebles por determinación de la ley, las obli- gaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

755.- Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada _ socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a estas pertenez- can algunos bienes inmuebles.

756.- Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.

757.- Los materiales procedentes de la demolición de un edifi- - cio, y los que se hubieren acoplado para repararlo o para construir uno -- nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.

(15).- Diccionario Larousse.

758.- Los derechos de autor se consideran bienes muebles.

759.- En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

760.- Cuando en una disposición de la ley o en los actos y contrato se use las palabras bienes muebles, se comprenderán bajo esa denominación los enumerados en los artículos anteriores.

761.- Cuando se use de las palabras muebles o bienes inmuebles de una casa, se comprenderán los que formen el ajuar y utensilios de ésta y que sirven exclusiva y propiamente para el uso y trato ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integran. En consecuencia, no se comprenderán : el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas y artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, mercancías y demás cosas similares.

762.- Cuando por la redacción de un testamento o de un convenio se descubra que el testador o las partes contratantes han dado a las palabras muebles o bienes inmuebles una significación diversa de la fijada en los artículos anteriores, se estará a lo dispuesto en el testamento o convenio.

763.- Los bienes muebles son fungibles o no fungibles, pertene-

cen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie calidad o cantidad.

Los fungibles son los que pueden ser substituídos por otros de la misma especie, calidad y cantidad". (16).

ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES :

La compañía Arrendadora en realidad hacen funciones de financieras; todos los bienes muebles que arriendan los adquieren solamente en el momento en que tiene asegurado el arrendamiento de los mismos.

El proveedor que se los vende les hace descuentos considerables; si se les paga de contado, siendo este descuento parte de la utilidad que gana el arrendador, el componente de la utilidad que forma la diferencia entre el monto total del arrendamiento y el costo de adquisición del bien arrendado.

Para que el arrendador obtenga utilidad en la operación que realiza con el arrendatario, es necesario que transcurra el plazo del arrendamiento, por lo que al celebrarse el contrato correspondiente, en el mismo se le señala al arrendatario una serie de obligaciones onerosas a las que se hace acreedor en caso de que no pague puntualmente los abonos parciales-

(16).- Código Civil, Libro Segundo, Capítulo II. Artículos.

del arrendamiento; como son los intereses del tipo del 24% anual y gastos de cobranzas que pueden ser hasta del 5% mensual sobre el monto del pago parcial que normalmente es mensual; así como la obligación de cumplir con el contrato, es decir se especifica claramente que este no es cancelable.

Es común que las arrendadoras obtengan títulos de crédito, normalmente pagarés, por el monto del arrendamiento con vencimiento al plazo del mismo pudiendo complementar sus canales de financiamiento descontando dichos pagarés o entregándolos como garantías de crédito bancario.

Las arrendadoras en esta forma adquieren capital a intereses bajos para trabajar, algunas veces de bancos y otras de instituciones financieras, capital que al invertirlo en sus operaciones, les redituará tasa mayor de que pagan por él, al iniciar este capítulo decíamos que las arrendadoras hacen funciones de financieras, pues al celebrarse un contrato de arrendamiento, lo que es financiar la compra de un bien que al final del plazo del arrendamiento será del arrendador, por la opción de compra a que tiene derecho y que en la mayoría de los casos ejercerá.

Suponemos que si una persona ya sea física o moral celebra un contrato de arrendamiento por determinado plazo, que pueda variar de 2 a 5 años por cierto bien y lo cumplen de conformidad a lo estipulado, es --

por el bien arrendado le presta la utilidad que esperaba de él, por este -- motivo es lógico pensar que esta persona si ejercerá el derecho de adquirir en propiedad mediante el pago simbólico que le hará el arrendador siendo__ esto posible en la mayoría de los casos, cabe pensar que el arrendador fi nancia la compra que a la postre hizo su cliente.

Ya hemos visto, por la forma en que operan las arrendadoras, -- que estas operan como financieras, pero tienen como ventaja sobre las mis mas, que no están regidas por las disposiciones legales y reglamentarias de la Comisión Nacional Bancaria, solo tienen que sujetarse a los requisitos - que la ley y sus propios estatutos les imponen.

El arrendamiento financiero es una fuente impulsora de los nego- cios en México, ya que beneficia a los industriales y comerciantes que me diante el pago de una renta pueden usar como si fuera propio el bien que necesitan sin tener que hacer inversión de inmediato, por lo que disminu-- yen su capital de trabajo, además de que pueden cargar gastos al importe de las rentas que paguen y solo registrar en sus activos la adquisición que hagan al aportar por la opción de compra al terminar el arrendamiento, tra duciéndose esta operación en una depreciación acelerada de los bienes ob- jeto del arrendamiento autorizada por las leyes, aún cuando muchos de los arrendatarios no tengan derecho a este beneficio.

La Renta de el Arrendamiento de Muebles :

Respecto al tiempo de hacer el pago de la renta en el contrato de arrendamiento, se atenderá en primer término a lo convenido por las partes contratantes, pero sino ha habido convenio expreso, la ley establece ciertas reglas que se han dictado tomando como punto de partida el tiempo por el que se ha celebrado el contrato, y así tenemos que si la cosa se ha dado en arrendamiento por un año, meses, semanas o días, la renta deberá pagarse al vencimiento de cada uno de estos términos; si el contrato se celebra por un término fijo la renta se pagará al vencer éste; ahora bien, si el arrendatario devuelve la cosa antes de la terminación del plazo, y el contrato se ha celebrado por un precio fijo, deberá a aquel pagar íntegro el precio, pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, en este caso solo estará obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega de la cosa.

Terminación del Arrendamiento de Muebles :

El arrendamiento de bienes muebles termina en el plazo convenido, y a falta de este, una vez que haya terminado el uso a que la cosa se hubiere destinado; si en el contrato no se hubiere señalado plazo para su terminación ni se hubiere hecho la designación del uso que se ha de destinar la cosa, la ley establece, que el arrendamiento es libre para devol-

verla cuando quiera, y el arrendador a su vez, no podrá pedirla sino pasados cinco días después de haberse celebrado el contrato, de éste modo, fácilmente se combinan los derechos de los contratantes, y además se emitirá los abusos que puedan provenir de una u otra parte. Es de suponerse que el arrendatario que no devuelva la cosa es por que la necesita, no recibiendo el arrendador perjuicio alguno, ya que percibe la renta que se ha fijado de antemano; en cambio si este último es quien pide la terminación del contrato, deberá dar al arrendatario un tiempo prudente para el uso de la cosa, fijándose por la ley un término de cinco días.

NOTA :

En el arrendamiento de bienes muebles la ley indica en sus artículos 31 y 41 que los pagos que se hagan a extranjeros residentes en el extranjero por el arrendamiento de bienes muebles, causan el impuesto a razón del 21% sobre el importe total de los mismos. Hasta 1975 la tasa aplicable era de 20%.

Este impuesto constituye una excepción al espíritu de la ley de gravar con tasas progresivas, la utilidad que obtienen las empresas, ya que se calcula aplicando una tasa proporcional al ingreso bruto que recibe el causante extranjero. Esta excepción se justifica por razones de control del fisco mexicano.

Consideramos que la tasa proporcional del 21% sobre el ingreso bruto, que equivale aproximadamente a un impuesto del 42% sobre una uti lidad estimada del 50% para el contribuyente extranjero constituye una me di da del fisco mexicano tendiente a lograr que las empresas mexicanas pa gu en solamente a las empresas extranjeras rentas razonables por el arrenda m ie nto de bienes muebles tales como troqueles, moldes, maquinarias, etc.

La empresa mexicana que pague las rentas debe retener a la em pra sa extranjera el impuesto del 21% y enterarlo dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que el pago de las rentas sea exigible. - El causante extranjero no tiene obligación de presentar una declaración -- anual en la que acumule todas las rentas recibidas de empresas mexicanas, principalmente por que el impuesto se determina con una tasa proporcional, no resultando consecuentemente diferencia alguna de impuesto al calcular-- lo sobre la totalidad de los ingresos percibidos.

b).- BIENES INMUEBLES :

Se debe entender por bienes Inmuebles, "la propiedad rural o ur ba na, y de lo que en ella está plantado o adherido al suelo de donde se con cl u e que su característica principal es la de estar fijos o inmóviles". (17)

(17).- Diccionario de la Lengua Española.

Ahora, por otra parte, de acuerdo con las disposiciones legales, encontramos en el Código Civil :

"750.- Son bienes inmuebles :

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos -- análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados -- por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde haya de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo en convenio en contrario;

IX.- Los materiales, estanques, aljibes y corrientes de agua así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensable para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

751.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerados como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del

artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que el valor de éste se haya computado en el de aquéllos, para construir algún derecho real a favor de un tercero". (18)

Arrendamiento de Bienes Inmuebles :

El plazo legal de la duración para el arrendamiento de inmuebles, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habita-ción, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para -- las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Aún cuando se señalan plazos máximos en el arrendamiento de inmuebles, existe otro término legal que es, el contrato por tiempo indefinido, a la cual el Código Civil nos dice; "Todos los arrendamientos sean de predios rústicos u urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes..." (19).

Los ingresos que obtiene una empresa por el arrendamiento de -- bienes inmuebles, deben acumularse a los demás ingresos que obtengan proprios de sus actividades, para determinar su ingreso global gravable.

(18).- Código Civil, Libro Segundo, Capítulo I. Artículos.

(19).- Código Civil, Artículo 2478.

En general el arrendamiento de inmuebles grava una doble prescripción de carácter fiscal, la cual se encuentra compuesta por los impuestos del timbre y de la renta, que afectan directamente al mismo acto, aún siendo calculados sobre bases diferentes.

En relación al impuesto del timbre, se encuentra reglamentada su obligatoriedad en el artículo 1o. de dicha Ley, el gravamen que debe causar, del cual son o están sujetos a tal "los contratos no mercantiles" y de acuerdo con la consideración del arrendamiento de inmuebles, como un arrendamiento de carácter civil, comprende entonces esos actos.

Para calcular este gravamen deberá conjuntarse el monto de las rentas a liquidar durante el plazo que se estipule en el contrato; a esa cantidad se le aplicará el por ciento de impuesto que le corresponda de acuerdo con la tarifa que se indica en la fracción II del artículo 4o. de dicha Ley, el cual varía de 1% a 3% dependiendo del importe de la renta mensual.

En el caso de arrendamiento por tiempo indefinido, se causará el impuesto sobre el monto de las rentas correspondientes a un año.

Se considera conveniente señalar que dicha Ley reconoce también sujetos de dicho gravamene, los impuestos y derechos establecidos sobre la propiedad del bien arrendado pagados por el arrendatario; siempre y cuan-

do se encuentre establecido en el mismo contrato.

La ley reglamenta la exención de dicho impuesto cuando la - - renta no exceda de \$ 3,600.00; así también, en los contratos por tiempo indefinido una vez transcurrido el período de un año por el cual se pagó - el impuesto; al no existir obligación de cubrir nuevamente tal gravámen.

Con respecto al Impuesto Sobre la Renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 60. fracción IV, de esa Ley, en que especifica que son gravables "Los ingresos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento - de inmuebles urbanos".

Quedan sujetos a esta prestación fiscal los ingresos que se perc_i-
ban por concepto de rentas, en el arrendamiento de inmuebles.

A los ingresos percibidos por el arrendamiento se les podrá hacer una deducción equivalente al 30% de la renta recibida, según lo establece la Ley por concepto de contribuciones locales, depreciación, reparaciones y otros gastos.

A la cantidad resultante una vez hecha la deducción anterior, se le aplicará el por ciento de impuesto correspondiente, conforme a la tabla que se indica en el artículo 72 de la Ley antes mencionada; para tal efec_u-
to son dos tasas de impuesto equivalentes al : 1%, 5% aplicables depen- -
diendo del monto de la renta.

Dicho impuesto se cubrirá provisionalmente mediante cancelación de estampillas en los recibos que acreditan el pago de las rentas.

Es importante destacar que la ley establece la obligación, para las personas físicas constituidas en empresa, de acumular no solamente las rentas derivadas del arrendamiento de los inmuebles propios de la empresa, registrados en libros; sino también aquellos ingresos que obtenga por rentas que produzca el inmueble donde se encuentra instalado su negocio, y aún cuando dicho inmueble no forme parte en la contabilidad de la empresa.

Las empresas que arriendan inmuebles tienen la obligación, conforme a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de enviar una copia de los contratos de arrendamiento a la Oficina Federal de Hacienda de la jurisdicción en donde esté ubicado el inmueble.

Esta operación fué limitada por la S.H.C.P., únicamente a los casos en que se arrienden locales a causantes del impuesto al ingreso global de las empresas o cuando el local se vaya a destinar al ejercicio de una profesión arte u oficio, el envío de estos contratos debe hacerse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su otorgamiento. La dirección del Impuesto Sobre la Renta confirmó esta situación mediante la expedición del oficio circular 311-128946 que señala lo siguiente :

"A fin de facilitar el cumplimiento de la obligación establecida en el último párrafo del artículo 12 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, modificado por la ley que establece reforma y adiciona diversas disposiciones fiscales federales, ésta dirección con fundamento en el artículo 91 del Código Fiscal de la Federación, acuerda :

"Quienes permitan el uso o goce o disfrute de bienes inmuebles rústicos o urbanos, a causantes del impuesto al ingreso global de las empresas, así como quienes concedan igual derecho sobre esos bienes a causantes comprendidos en la fracción II del artículo 49 de la Ley del Impuesto sobre la Renta para el establecimiento de oficinas, estudios o talleres para el desarrollo de sus actividades, están obligados, a enviar a la oficina receptora correspondiente a la ubicación del inmueble, una copia de los contratos relativos dentro de los 10 días siguientes a la fecha de su celebración, tal como lo establece el artículo 12 de la Ley antes mencionada".

Con la disposición anterior la Oficina Federal de Hacienda está en posibilidad de determinar si los arrendamientos, causantes del impuesto al ingreso global de las empresas o del impuesto sobre productos del trabajo independientemente se encuentran debidamente inscritos en el registro federal de causantes.

Rentas de Arrendamiento de Inmuebles :

Se requiere que los inmuebles estén destinados a los fines específicos del negocio. Cuando el arrendador sea una persona física mexicana y la renta exceda de \$ 700.00 mensuales, deberá obtenerse un recibo timbrado a razón de 5%; si la renta fluctúa de \$ 1.00 a \$ 700.00 mensuales, los timbres deberán equivaler al 1% del ingreso.

Cuando el inmueble arrendado pertenece en copropiedad a varias personas físicas, la tasa del pago provisional (timbres), es la que corresponda al monto de la renta mensual que se pague, independientemente de la cantidad que de la renta corresponda a cada copropietario.

Cuando el arrendador sea una empresa (persona física o moral), bastará con que el recibo muestre su registro federal de causantes, nombre, domicilio, fecha y monto de la renta. Cuando la renta deducida pueda parecer excesiva, con base en la fracción IX del artículo 26 de la Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público puede ordenar que una institución de crédito practique el avalúo del inmueble, en cuyo caso solo se admitirá como renta deducible hasta un 12% del valor del avalúo.

NOTA :

Hasta 1972, el ingreso por arrendamiento de bienes inmuebles percibidos por extranjeros residentes en el extranjero causaban impuestos conforme a las disposiciones aplicables a las personas físicas, o sea a ra

zón de 3.5% del ingreso, el cual es el resultado de aplicar la tasa de 5% de impuesto al 70% del ingreso. El 30% de ingreso que no se grava es para absorber gastos por concepto de contribuciones locales, depreciación, reparaciones y otros gastos.

A partir de 1973 se grava también el 70% del ingreso, pero - - aplicando la tarifa del artículo 34 de la Ley, esto ocasiona que ahora la tasa efectiva del impuesto máximo puede ascender a 29.4% cuando solo se perciba esta clase de ingreso y este exceda de \$ 2,142,857.00 anuales. - El impuesto debe retenerlo la empresa que efectúe el pago y debe enterarlo dentro de los quince días siguientes a la fecha en que el pago de las - rentas sea exigible, de la misma forma prevista para los demás pagos al extranjero.

A partir de 1976, se incorporó una modificación en la Ley para precisar que el arrendamiento de inmuebles que se gravan es el de aquellos bienes que se encuentren ubicados en territorio nacional. Esto se debe a que antes de la reforma, el gravamen también era aplicable a las rentas - de inmuebles que percibieran de empresas mexicanas, los extranjeros resi-- dentes en el extranjero, aún cuando el inmueble estuviere ubicado en territorio también extranjero.

CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto, podemos llegar a las siguientes conclusiones :

1.- El Arrendamiento Financiero como fuente de financiamiento a pesar de que su desarrollo no ha llegado a su máximo esplendor en nuestro país, ha conseguido contribuir al desarrollo comercial y económico del mismo, por las facilidades que este proporciona tanto para el arrendatario como para el arrendador, en la adquisición de activos fijos.

2.- Los usuarios más frecuentes del Arrendamiento Financiero, han sido los pequeños o medianos industriales, pues ya que lo han utilizado como una fuente complementaria de crédito. Este hecho es especialmente importante debido a que es en la pequeña y mediana industria donde la relación trabajo-capital, tiende a ser mayor, por lo que el arrendamiento tiene un impacto muy favorable en la creación de nuevas fuentes de trabajo.

3.- El Arrendamiento Financiero permite al pequeño industrial la adquisición de equipos modernos y como consecuencia de ésto, se ha incre

mentado la productividad en la industria, que en el caso de industrias competitivas, se traduce en precios más bajos que tienden a mejorar la posición competitiva de la industria nacional ante los mercados extranjeros, lo que indudablemente ayuda a la balanza de pagos.

4.- El contrato de Arrendamiento Financiero no es cancelable -- por ninguna de las dos partes contratantes, pues ya que se estipula en éstas las cláusulas que cada uno debe cumplir y convenir en su aceptación antes que éste se celebre y cumplirlas posteriormente de la celebración.

5.- El Arrendamiento Financiero por ser una fuente de financiamiento relativamente novedosa no se encuentran completamente definidas -- sus características legales en códigos y leyes sino únicamente el arrendamiento. Desde el punto de vista fiscal se encuentra reglamentado por el famoso criterio 13 y sus modificaciones respectivas emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y su tratamiento que hace la ley del Impuesto Sobre la Renta.

6.- Podemos decir que el Arrendamiento Financiero es una fuente externa de financiamiento a largo plazo pues ya que es en donde encuentra su mayor aceptación por las empresas usuarias ya que les reportan medios, garantías y obtención de recursos de carácter no circulante y de esta manera permite a los usuarios de este tipo de financiamiento contar con

equipo, maquinaria, edificios y terrenos con los que pueden abatir costos, aumentar la producción para consolidar su permanencia en el mercado.

7.- El Arrendamiento Financiero a pesar de que es una fuente - cuyo costo es muy alto, es conveniente mejor arrendar que comprar en los casos cuyas empresas no cuenten con los suficientes recursos financieros, - pues ya que puede ser una de las posibilidades más económicas, o convenientes para poder financiar la adquisición de un activo, sin embargo dependerá de cada situación por la que atraviese la empresa.

8.- El Arrendamiento Financiero es un medio que compite con - los métodos tradicionales de crédito con algunas ventajas que pueden inclinar la balanza a su favor en muchos casos. Sus inconvenientes están en relación a los casos específicos de que se traten. En otras palabras sus argumentos pueden ser ventajosos para ciertos casos, son desventajosos para - otros y viceversa.

9.- Los bienes sujetos de Arrendamiento Financiero son innumerales, destacando los equipos vinculados a la operación de la industria y - muy especialmente a los equipos de transporte, fundamentalmente automóviles, sin embargo cuando menos teóricamente, cualquier bien de activo fijo tangible y algunos de activo circulante pueden ser objeto de este tipo de Arrendamiento.

10.- El Arrendamiento Financiero coadyuva indiscutiblemente a resolver el problema de endeudamiento público a través de una mucho mayor recaudación de impuestos. Además creemos que es importante reglamentarlo para que en el futuro siga contribuyendo a satisfacer las necesidades del país, por esto, es que se debe enfocar como una fuente complementaria de crédito a las áreas convenientes para la economía mexicana, orientándolo tanto por ramos industriales como por ramos geográficos. También ha sido benéfico a la economía nacional.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS :

Administración Financiera de Robert W. Johnson.

Apuntes de Finanzas III de Ricardo Solís R. y Enrique Oropeza P.

Impuestos de Enrique Domínguez Mota.

Administración Financiera de Empresa de John Weston.

El Arrendamiento Financiero de Luis Haime Levy.

Estados Financieros de Ralph D. Kennedy y Stewart Y. McMullen.

Estudio del ISR de las Empresas para 1976. Enrique Domínguez M. y Enrique Calvo N.

Compendio de Derecho Civil Volumen IV. de Rojina Villegas R.

LEYES :

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ley Federal Sobre Ingresos Mercantiles.

CODIGOS :

Código Civil.

Código de Comercio.

TESIS :

El Arrendamiento Financiero de Alfonso Baltierra G.

Arrendamiento Financiero de Carlos Alvarez M.

Arrendamiento Financiero Carlos Alonso I.

Arrendamiento Financiero de Luz Ma. Carrillo M.

Perspectivas de Arrendamiento Financiero de Erick Esteves B.

Arrendamiento Financiero de Lydia Zavala G.

FOLLETOS :

¿Por qué Arrendar? de Interamericana de Arrendamientos, S. A.

Estudio Sobre Arrendamiento Financiero en México. De Interamericana de Arrendamientos, S. A.

REVISTAS :

De Investigación Fiscal de S.H.C.P.

Arrendamiento Financiero de Ernesto González.