

261
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "**

**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN MEXICO"**

T E S I S

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

FILIBERTO NICOLAS HERNANDEZ

ASESOR DE TESIS: LIC. JAIME RAUL GARCIA DELGADO

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1991

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.

I N D I C E.

I N T R O D U C C I O N	1
-------------------------------	---

CAPITULO PRIMERO.

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	3
1.1.Origen del Arrendamiento Financiero	4
1.2.Concepto	6
1.3.Naturaleza Jurídica	8

CAPITULO SEGUNDO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGLAMENTACION EN LA LEGISLACION MEXICANA.	11
2.1.Régimen Fiscal	20
2.1.1.Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares	22
2.1.2.Ley del Impuesto Sobre la Renta	26
2.1.3.Código Fiscal de la Federación	30
2.2.Contenido del Contrato de Arrendamiento Financiero	31
2.2.1.Obligaciones del Arrendador	33
2.2.2.Obligaciones del Arrendatario	41
2.2.3.Particularidades del Arrendamiento Financiero	45
2.3.Análisis del Contrato de Arrendamiento financiero	46

CAPITULO TERCERO.

ASPECTOS FINANCIEROS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU UTILIDAD	47
--	----

3.1.Integración del Costo del Arrendamiento Financiero.....	48
3.2.Modalidades del Arrendamiento Financiero.	50
3.3.Críticas y Comentarios Sobre el Arrendamiento Financiero.	54
3.4.Consideraciones al Arrendamiento Financiero.....	81
CONCLUSIONES.....	84
BIBLIOGRAFIA.....	88

**" EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
EN MEXICO".**

I N T R O D U C C I O N .

El interés que nos avoca al estudio de la figura jurídica denominada "Arrendamiento Financiero", perteneciente a nuestro derecho privado, tuvo su origen al final de los años sesentas, ante la escasez inmediata de dinero, esto trajo como consecuencia el que las empresas adoptaran medidas de defensa para lograr salir de esta pobreza.

La aparición de un nuevo mercado con ideas y técnicas nuevas, el cual inyectó a nuestra economía un sin número de inversiones que demostraron el querer salir adelante con la aplicación de este sistema financiero denominado Arrendamiento Financiero.

La aparición de este sistema que creo nuevos y mejores procedimientos técnicos de financiamiento logrando un cambio total de fondo dado una mejor visión a nuestra economía. El éxito del sistema y no obstante lo novedoso del tema trae como consecuencia la similitud con otras figuras jurídicas ya arraigadas en nuestra Legislación como lo son la Compra-Venta en Abonos, el Préstamo, el Alquiler, el Mandato y la Prenda, de tal forma que nuestra legislación comienza a regularla introduciéndola cuando es reformada la L.G.I.C.O.A., -- quedando reglamentada por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1981, dando su definición la L.G.O.A.A.C., en su artículo 25, quedando de la siguiente forma:

Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero, la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso y goce temporal, a plazo for

zoso a una persona física o moral, obligándose éste a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga una cantidad en dinero determinado o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.

CAPITULO PRIMERO
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO..

1.1- ORIGEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.2- CONCEPTO.

1.3- NATURALEZA JURIDICA.

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El Contrato de Arrendamiento Financiero, es un contrato sui géneris y ha estado clasificado dentro de los contratos innominados por no haber estado expresamente reglamentada en las leyes, es decir, está en distintas leyes en forma tácita, dado que ninguna rama del derecho lo menciona como Contrato de Arrendamiento Financiero. Es hasta la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 30 de diciembre de 1980, cuando se le menciona ya como Arrendamiento Financiero.

1.1- ORIGEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Desde hace algunos años, el Arrendamiento Financiero obtuvo vital importancia en la vida económica de diversos países del mundo. "Los autores que han escrito respecto al tema, coinciden que esta institución tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamérica, correspondiéndole a J. M. Bothe, la distinción de haberla puesto en marcha", (1) bajo la denominación de "Leasing", palabra que significa arrendamiento. Es hasta en los años sesenta cuando aparece esta figura en nuestro país, sin encontrarse reglamentada tal y como la conocemos actualmente (2).

(1) Díaz Bravo Arturo, "Contratos Mercantiles". Editorial Harla. 1ª. Edición, México, 1983, Pág. 88.

(2) Acosta Romero Miguel, "Derecho Bancario". Editorial Porrúa. 1ª. Edición, México, 1971, Pág. 482.

"Es en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1981, cuando se publicó un decreto que reformó la L.G.I.C.O.A., introduciendo se entre otras disposiciones, el regular la figura del Arrendamiento Financiero, institución conocida y practicada en nuestro país tiempos atrás, pero carente de regulación específica, salvo para efectos fiscales, materia que podemos considerarlo como pionera de nuestras leyes en darle tratamiento específico"(3), asimismo el Arrendamiento Financiero había venido desarrollándose - al amparo de la amplia libertad contractual reconocida por nuestras leyes y por el Código de Comercio en normas sobre contratos en general y sobre todo en el Contrato de Arrendamiento en Materia Común, también muy en especial desde el punto de vista metodológico, como una de las figuras creadas en el Derecho Mercantil Moderno, debiendo su existencia no a la actividad legislativa, sino al ingenio que desde hace siglos ha caracterizado a los comerciantes a través de la Historia.

De esta manera, el origen del Arrendamiento Financiero puede encontrarse en la necesidad de fondos que afrontaban ciertas compañías que, contando con cuantiosas inversiones en activos fijos, carecían de capital de trabajo.

En México se empezó a conocer en los años sesentas, dándose la diversas denominaciones como fueron: "Arrendamiento Venta", -- "Financiamiento de uso de Bienes", pero tanto en la práctica como en la legislación donde fue acogida, se le dio la terminología de Arrendamiento Financiero, así es denominada en diversas -- leyes, como la Ley de Instituciones de Créditos y Organizaciones Auxiliares, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Código Fiscal de la Federación.

(3) Acosta Romero Miguel, "Derecho Bancario". Editorial Porrúa. 1ª. Edición, México, 1979, Pág. 490

1.2- CONCEPTO.

Como se ha explicado, el Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato sui-géneris, agrupado dentro de los contratos innominados, por ser dadas sus características, la yuxtaposición de los contratos de carácter civil. En este contrato intervienen dos partes: el arrendador, que es la persona física o moral que entrega la cosa, para que el arrendatario que es la otra parte, use de ella en los términos de las Cláusulas de los Contratos.

El Arrendamiento Financiero es un contrato por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad), a la otra parte, a cambio de un precio que deberá ser menor al valor del mercado del bien y que se establecerá en el propio contrato, o bien a devolverlo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada periódicamente. La otra parte (arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulan en el contrato, o a pagar el precio simbólico de la opción de compra. "Para el arrendatario, el Arrendamiento Financiero es una fuente de Financiamiento Externo, ya que a través de éste, posee bienes de capital, sin tener que efectuar erogaciones considerables como fuertes, al momento de iniciar la utilización del bien, haciendo los pagos periódicos e intereses, hasta el término del contrato, momento en el cual se puede hacer efectiva la opción de compra, o prórroga del contrato o participación de la enajenación del bien" (4).

(4) Jaime Levy Luis. "El Arrendamiento Financiero", Editorial Isef. 5ª. Edición, México, 1985, Pág. 30.

El Arrendamiento Financiero es una actividad que las leyes impositivas consideran mercantil, a pesar de que son empresas financiadoras de capital y no comerciantes en bienes de capital, y que consiste en entregar los bienes que el arrendatario solicite. a cambio del pago de una renta periódica y durante la vigencia - del contrato. Asimismo, el arrendado está obligado a llevar a - cabo alguna de las tres opciones que el arrendatario escoja, mismas que son:

- a).- Una efectiva opción de compra.
- b).- La prórroga del contrato, y
- c).- La participación en la enajenación del bien.

Al igual que en la adquisición del activo a través de un -- crédito bancario, las rentas mensuales en el arrendamiento financiario, representan una carga financiera periódica y obligatoria, que deberá ser considerada en la evaluación de la fuente de fi--nanciamiento, al término del contrato.

En México, a finales de 1981, se da por primera vez una definición del Arrendamiento Financiero en el Código Fiscal de la Federación y en la L.G.I.C.O.A., publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de diciembre de 1981, a la que se adicionó un capítulo relativo a las arrendadoras financieras, ley abrogada por la L.G.O.A.A.C., publicada en el Diario Oficial de la - Federación, el 14 de enero de 1985.

De acuerdo a esta ley en su artículo 25, define al Arrenda- miento Financiero como; por virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según-

se convenga una cantidad en dinero determinado o determinable,-- que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato, algunas de las opciones terminales siguientes:

- 1) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato o, en su defecto, inferior al valor del mercado a fecha de -- compra, conforme a las bases establecidas en el mismo-- contrato.
- 2) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce-- temporal, mediante el pago de una renta inferior a los-- pagos periódicos correspondientes al plazo originalmen-- te pactado, conforme a las bases previstas en el contra-- to.
- 3) A participar con la Arrendadora Financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporcio-- nes y términos convenidos, y;
- 4) Cualquier opción terminal previamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

1.3.- NATURALEZA JURIDICA.

Las Arrendadoras Financieras son en nuestro derecho, organi-- zaciones auxiliares de crédito. En efecto, antes de las refor-- mas de la L.G.F.C.O.A. del 30 de diciembre de 1981, cualquier -- persona podía conceder el uso o goce de bienes ya sean muebles o inmuebles, mediante el Arrendamiento Financiero, no habia norma-- que limitara o impusiera requisitos determinados para quienes se ocupaban de esta actividad arrenditicia. A partir de esa fecha, la ley exige el otorgamiento de concesión por parte del Estado,-- a través de la S.H.C.P. y somete esta actividad al régimen de -- las organizaciones auxiliares de crédito.

Las organizaciones auxiliares de crédito realizan actividades complementarias y de apoyo de las que son propias del crédito, actividades propias de la banca, del servicio público de banca y crédito, el cual de conformidad con el artículo 28 Constitucional, sólo puede ser prestado única y exclusivamente por el -- Estado.

Es cierto que algunas operaciones efectuadas por las Arrendadoras Financieras al amparo de la propia ley, son normalmente realizadas por la banca en cuanto que son operaciones de crédito activas o pasivas, cuya función en la mayoría de los casos es obtener u otorgar préstamos, sin embargo, tales operaciones no son exclusivas de las Sociedades Nacionales de Crédito, de la banca, y por lo tanto no hay violación a norma alguna, porque las Arrendadoras Financieras celebren préstamos o depósitos, mucho menos créditos hipotecarios o refaccionarios, ya que estos no constituyen un servicio público de banca y crédito, sino uno accesorio-- al principal que es el de Arrendamiento Financiero. "En todo caso los contratos son de crédito pero no bancarios, además están relacionados a la actividad principal de los arrendadores, que es precisamente el negocio jurídico origen de las Arrendadoras - Financieras en nuestro país, la Exposición de Motivos de la L.G. O.A.A.C., la consideran como una operación semejante a las actividades de crédito, asimilable a éstas, como un contrato no bancario que coadyuva al desarrollo de la actividad crediticia" (5).

Las Arrendadoras Financieras son organizaciones auxiliares de crédito por cuanto que llevan a cabo actividades de crédito. Siendo su objetivo el dar préstamos a las industrias, personas-- físicas o morales, obteniendo préstamos o créditos de bancos na--

(5) Haimé Levy, Luis. "El Arrendamiento Financiero", Editorial Porrúa, 5ª-- Edición. México, D.F., Pág. 41.

cionales y del extranjero con las siguientes modalidades:

- a).- Los créditos garantizados, es decir, aquellos que se adaptan a cada contrato en particular, y que dependen de la solvencia de la Arrendadora Financiera, su duración generalmente coincide con la del contrato.
- b).- Créditos no garantizados, los que las Arrendadoras Financieras obtienen de los bancos a largo plazo y;
- c).- Créditos o préstamos a largo plazo.

Las Arrendadoras Financieras son conocidas como organizaciones auxiliares de crédito por su participación en la intermediación en los mercados financieros para captar recursos y colocarlos al público, para realizar actividades propias del Arrendamiento Financiero que es la de celebrar contratos, ya que la concertación de estos negocios jurídicos implica la ampliación de la esfera de actividades de las Instituciones de Crédito, en cuanto que el financiamiento otorgado por las Arrendadoras Financieras puede alcanzar a cubrir las exigencias y necesidades para satisfacer los requisitos exigidos por tales S.N.C., para obtener créditos bancarios.

En la práctica, las Sociedades Nacionales de Crédito son socios mayoritarios, de las Sociedades Anónimas, o únicos socios, cuyo objeto es otorgar el uso o goce de bienes muebles o inmuebles mediante el Arrendamiento Financiero. La propia Ley L.R.S. P.B.C. no hace sino reconocer esta realidad, cuya existencia data desde la constitución de las primeras arrendadoras en nuestro país, de tal manera que podemos decir que la naturaleza jurídica y esencial del Arrendamiento Financiero es de carácter financiero que ofrecen a la industria y al comercio una nueva fórmula de financiamiento, destinada a la adquisición de equipo de trabajo, para el mejor desarrollo de la economía.

CAPITULO SEGUNDO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU REGLAMENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

2.1. REGIMEN FISCAL.

2.1.1. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

2.1.2. Ley del Impuesto Sobre la Renta.

2.1.3. Código Fiscal de la Federación.

2.2. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.2.1. Obligaciones del Arrendador.

2.2.2. Obligaciones del Arrendatario.

2.2.3. Particularidades del Arrendamiento Financiero.

2.3. ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU
REGLAMENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

Desde el surgimiento en México, en el año de 1961, de la -- primera Arrendadora Profesional de equipo industrial, las autori-- dades fiscales han tenido distintos criterios con respecto al -- concepto y al gravamen para este contrato.. Han publicado varios conceptos y los han revocado, confirmando su revocación y por úl-- timo lo han reglamentado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.- El primer antecedente de control fiscal sobre este contrato, lo-- encontramos manifestado en el criterio 13 de la Dirección Gene-- ral del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 1960, mismo que a la letra dice:

" Oficio número 311-22526 del 30 de abril de 1966.

Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas soli-- citudes formuladas por diversas empresas, en el sentido de que -- se autorice un porcentaje mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para-- la industria, camiones, automóviles y cualquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contratos de arrenda-- miento con opción de compra o por cuyo acuerdo expreso, al trans-- currir 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 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 lo dispuesto 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:

I.- A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas de abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto 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, podrían 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 hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

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 mejoras en su caso.

IV.- Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios

enajenaran los bienes arrendados, ambas partes acumularán -- como ingreso gravable 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--- anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones -- que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo al-- finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cu-- bran a los arrendadores, o considerar los importes totales-- de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo-- la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos, si no hicieren uso de la opción deberán considerar como p^{ar}-- dida la diferencia que corresponda.

"Como se puede observar, las autoridades fiscales conciben -- al Arrendamiento Financiero como la operación mercantil denomina-- da ventas en abonos; (6) posteriormente el gobierno emitió su revo-- cación sobre la aprobación del criterio 13.

La revocación del criterio número 13 se hizo el 23 de sep-- tiembre de 1969 y fue dirigido a todos los CC. Directores Genera-- les del Impuesto Sobre la Renta y de Auditoría Fiscal Federal, -- mismo que a la letra dice:

"Por oficio No. 311-22526 de 20 de abril de 1966, dio usted a conocer el criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta que se refiere al régimen fiscal aplicable a ----

(6) Haima Levy, Luis, "El Arrendamiento Financiero". Editorial Isef, 5ª Edición, México, 1985, Pág. 41.

las partes, en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra. En dicho criterio, se da el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, esto 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 proporcional 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 dic

tar sus disposiciones sobre el particular.

Cuando las empresas interesadas conocieron del contenido -- del oficio anterior, realizaron diversas gestiones para obtener un tratamiento fiscal diferente al señalado en dicho oficio, por lo que el Administrador del Impuesto Sobre la Renta Lic. Roberto Hoyo, emitió la ratificación de la revocación del criterio 13 y la regulación de opción de compra, con fecha 3 de junio de 1970- y dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio. El contenido textual de esta ratificación, es el siguiente:

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 funcionario que quedaba sin efecto el criterio- 13 expedido por la Dirección del Impuesto Sobre la Renta de el 29 de abril de 1966, y mediante el cual se daba el tratamiento de -- ventas en abonos a los arrendadores de maquinaria y equipo con op ción de compra; es decir, 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 partes de un mismo contrato, y considerando que el mencio- nado criterio 13 era contrario al sistema de depreciación del Im puesto Sobre la Renta, en aquella ocasión y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se revocó el mul ticitado criterio 13 para el efecto de que, tratándose de contra tos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, se le otorgara al contrato las mismas consecuencias jurídicas pa ra ambas partes, es decir, que el arrendatario siguiera deducien do el valor de las ventas 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 esta resolución a las empresas interesadas, estas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tendiente 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 representantes 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 537-6194 de --septiembre pasado, y por lo tanto, lo confirma en todas y cada-- una de sus partes con las siguientes consecuencias:

1.- 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 previa autorización de esta Secretaría.

2.- 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.

3.- 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, violan la disposición-- contenida en el precitado artículo 21 de la ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercado o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la fracción VI, inciso e) 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 --- ajustan al criterio No. 13.

Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su ánimo de actuar bajo principio de equidad en este problema, - ofrece que a 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, au-- torizará durante los próximos 30 días la presentación de declara-- ciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presenta-- das 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 acumulado a la fecha del ejercicio de la opción de compra; la diferencia entre el precio-- nominal a que se vendió el bien y su costo original menos depre-- ciaciones. Las diferencias de impuestos que resulten por la am-- pliación de este procedimiento, se cobrará mediante la libera--- ción, 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, - esta Secretaría procederá a la revisión de las declaraciones originales, liquidando las diferencias de impuestos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que procedan por no haber acudido al llamado conciliatorio de la Autoridad Fiscal.

En lo referente a los antecedentes dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hay dos épocas importantes.- Primera.- La legislación anterior al 19 de noviembre de 1974, y la Segunda.-- La marcada por el criterio No. 13.

En vista de que lo establece el criterio No. 13 de fecha 30 de abril de 1966, así como sus revocaciones, fueron explicadas - anteriormente, cabe únicamente explicar lo relativo a la legislación que estuvo vigente hasta el 19 de noviembre de 1974.

La legislación anterior al 19 de noviembre de 1974 estaba basada en el oficio circular No. 537-6194 del 23 de septiembre de 1969, en la que los arrendadores de equipo sólo podían considerarse como costo de la depreciación del equipo arrendado, conforme a los porcentajes máximos fijados en el artículo 21 de la propia ley. En lo que respecta al arrendatario, éste podía cargar a resultados, según se estableció en el criterio No. 13 mencionando la totalidad de las rentas pactadas en el contrato. En la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no se hacía mención alguna a este hecho. "Lo anterior nos refleja la falta de legislación, esto es, fijar bases de tributación y control dentro del cuerpo de la propia ley, existentes hasta antes del 19 de noviembre de 1974, - ya que los causantes se regían por oficios circulares emitidos - por la autoridad fiscal, y no por el articulado mismo de las leyes" (7).

(7) Georgina Frutos, Victor, Cursos de Derecho Bancario y Financiero, Editorial Porrúa, 3ª Edición, México, 1985, Pág. 189.

A partir del 19 de noviembre de 1974, la Ley del Impuesto Sobre la Renta incluyó en su cuerpo la legislación que, en términos generales, rige a la fecha ya que a pesar de la reestructuración de la mencionada ley, en 1980, el articulado referente al arrendamiento financiero contiene los mismos elementos que en las reformas vigentes desde la publicación de las modificaciones del 19 de noviembre de 1974.

2.1.- REGIMEN FISCAL.

Con motivo a la reestructuración de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el concepto de los Contratos de Arrendamiento Financiero quedó establecido en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, el cual establece que para efectos fiscales se deben considerar:

Contratos de Arrendamiento Financiero, los que celebren por escrito y desde su formulación reúnan los siguientes requisitos:

- a).- Que se conceda el uso y goce temporal de bienes.
- b).- Que las partes se sujeten a un plazo inicial forzoso.
- c).- Que la persona que reciba el bien para su uso y goce, - quede obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan del precio en el que se adquirió el bien por quien conceda su uso o goce.
- d).- Que la persona que concede el uso o goce del bien, señale la tasa de interés que se considera para fijar los pagos de las cantidades convenidas, durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien reciba el bien, a la realización de las siguientes opciones.

- 1) La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de la opción.
- 2) La de prorrogarle el contrato por un plazo cierto, durante el plazo inicial del contrato.
- 3) La de participarle en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

También se consideran Contratos de Arrendamiento Financiero aquellos en que se conceda el uso o goce de bienes por un plazo forzoso, igual o superior al plazo para deducir la inversión en las disposiciones fiscales y el pago de una contraprestación --- equivalente o superior al valor del bien, cuyo uso o goce se concede aún cuando no se reúnan los requisitos anteriores.

"Los Contratos de Arrendamiento Financiero son aquellos en virtud de los cuales una persona, en este caso el sujeto que --- realiza las actividades empresariales entrega bienes a otra y --- pactan las diversas hipótesis a que han de obligarse conforme lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación" (8). La persona que otorga el uso o goce del bien materia del contrato, podrá optar por aplicar a sus ingresos el sistema de ventas en abonos, que se contempla en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, aplicando igualmente para determinar el costo, lo dispuesto en el artículo 30-- del mismo ordenamiento. Asimismo y de acuerdo con el artículo--

(8) López Padilla, Agustín. EXPOSICION PRACTICA A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, Tomo I, Sociedades Mercantiles, Ed. Do. Fiscal, México, 1986, Pág. 87.

16, también es factible que la persona que celebra un contrato de esta naturaleza en lugar de aplicar a sus ingresos el sistema de enajenación en abonos, considere como ingreso acumulable en el ejercicio, la totalidad de los pagos pactados, aunque desde su inicio o contratación no se hayan percibido.

2.1.1.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.

En el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1981, se publicó e incluyó en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la terminología, conceptos y reglamentación del Contrato de Arrendamiento Financiero, tanto para las arrendadoras profesionales de equipo como las arrendatarias.

En esta legislación se reglamentan las actividades que exclusivamente pueden llevar a cabo las arrendadoras, así como la obligación de registrarse como tales ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y la necesidad de obtener la concesión respectiva por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Estas concesiones pueden ser denegadas por la propia Secretaría, según su criterio, no conviene el establecimiento de la solicitante, con esto, aparentemente, se quiere limitar la creación de nuevas arrendadoras profesionales (Arrendadoras Financieras). Por otro lado, en esta ley se hace mención de gran parte de los elementos, características y requisitos establecidos en el Código Fiscal de la Federación en su artículo número 15, así como otros requisitos de forma y no de fondo, ya que, en gran parte de los artículos alusivos a esta figura jurídica que es el Arrendamiento Financiero se menciona "salvo pacto en contrario", además de otros conceptos ya mencionados en el Código Fiscal de la Federación y en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El artículo 3^a define a las Organizaciones Auxiliares de -- Crédito en su fracción II diciendo: Arrendadoras Financieras. -- Estas organizaciones, para poder operar, deberán registrarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y quedarán sujetas a su vigilancia; sin perjuicio de lo dispuesto, respecto a los-- Almacenes Generales de Depósito y a las Arrendadoras Financieras, en el artículo 47.

Artículo 47, " Se requerirá concesión de la Secretaría de - Hacienda y Crédito Público, para el establecimiento de Almacenes Generales de Depósito y Arrendadoras Financieras, o-- de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, cuando se -- trate de uniones de crédito. Estas concesiones podrán ser-- otorgadas o denegadas por la Secretaría o la Comisión, en - su caso, según su apreciación sobre la conveniencia de su-- establecimiento".

De las Arrendadoras Financieras.

Artículo 62. " Las sociedades que disfruten de concesión - para operar como Arrendadoras Financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

I.- Celebrar Contratos de Arrendamiento Financiero;

II.- Adquirir bienes para darlos en Arrendamiento Financie-- ro.

III.- Obtener préstamos y créditos de Instituciones de Cré-- dito y de seguros del país o entidades financieras del exte-- rior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, fabri-- cantes o constructores de los bienes que serán objeto del-- Arrendamiento Financiero.

IV.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general, podrá autorizar otras fuentes de financiamiento.

V.- Obtener préstamos y créditos de Instituciones de Crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquides, relacionadas con su objeto-social.

VI.- Otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios, con base en las reglas de carácter general que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

VII.- Otorgar créditos a corto plazo, que se relacionen con Contratos de Arrendamiento Financiero, conforme a las reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

VIII.- Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los Contratos de Arrendamiento Financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciben financiamiento.

IX.- Constituir depósitos a la vista y a plazo, en Instituciones de Crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores.

X.- Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas y:

XI.- Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Ha---

cienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México.

"Los Contratos de Arrendamiento Financiero deben otorgarse - por escrito o ratificarse ante la FÉ del Notario Público, -- Corredor Público o cualquier otro Fedatario Público, y po-- drán asentarse en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen" (9).

Artículo 64. "La arrendataria podrá otorgar a la orden de - a Arrendadora Financiera, uno o varios pagarés, según se -- convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de -- estos títulos implica en todo caso la parte correspondiente de los derechos del Contrato de Arrendamiento Financiero y demás derechos accesorios en la proporción que corresponda.

La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerará como pago de la contraprestación, ni de sus parcialidades".

Artículo 71. " En los Contratos de Arrendamiento Financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con segu ro o garantía que cubra, en los términos que se convenga, - por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, -

(9) Acosta Romero, Miguel. DERECHO BANCARIO. Editorial Porrúa. México ---- 1978, Pág. 149.

recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce -- de los propios bienes, cuando se trate de los bienes que -- puedan causar daños a terceros, a sus personas o en sus propiedades.

En las pólizas deberán señalarse como primer beneficiario, a la Arrendadora Financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a éste, los saldos pendientes del precio concertado, a las responsables, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes".

Artículo 75. "La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros-- estará facultada para señalar las cláusulas básicas obligatorias de los Contratos de Arrendamiento Financiero, pudiendo examinar y, si lo juzga procedente, aprobar o modificarlos modelos de contrato que tengan las Arrendadoras Financieras".

Por lo que se refiere al análisis hecho anteriormente a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, se han transcrito los artículos más concretos que brindan-- protección y apoyo al Contrato de Arrendamiento Financiero, señalando las bases y requisitos indispensables para la creación de esta figura jurídica.

2.1.2.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El primer antecedente de control en materia fiscal del Con-

trato de Arrendamiento Financiero, lo encontramos en el criterio 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mismo que fue emitido el 30 de abril de 1986, criterio respecto a las operaciones en las cuales una parte concedía el uso o goce de un bien por un tiempo determinado y facultaba a la otra a que al finalizar el plazo de duración del contrato concertado optara por la adquisición de dicho bien.

Así las cosas, dicho criterio aplicó el mismo régimen fiscal de las compra-ventas a plazos al Arrendamiento Financiero. En las Arrendadoras Financieras resolvió que ellas podían optar entre considerar el total del precio que arroja la suma de las prestaciones efectivamente pagadas, con deducción del costo correspondiente, según el ejercicio en el cual hubiera celebrado la operación. Dicho costo de acuerdo con el propio criterio, sería igual a la cantidad que resultare de aplicar a los abonos, por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebradas durante el mismo, representase el costo de los bienes enajenados. Ahora bien, en el supuesto de que la Arrendadora Financiera recuperase la cosa por incumplimiento del Arrendamiento Financiero, ésta se incluirá nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito real que hubiera sufrido o aumentado en valor de las mejoras en su caso. La arrendadora debía acumular como ingreso la cantidad recibida del Arrendamiento Financiero, menos la que hubiere devuelto por cualquier cosa, así como la que hubiere acumulado con anterioridad.

Asimismo, dicho criterio 13 señalaba en su regla IV, que en caso de venta del bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, a un tercero, tanto el arrendatario como la Arrendadora Financiera acumularían como ingreso gravable los importes de

las ventas en la proporción que les correspondiera, según el contrato respectivo.

El 23 de septiembre de 1969, se deja sin efecto el criterio de referencia, bajo el argumento de que contrariaba el sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta, y la Arrendadora Financiera se vio obligada a depreciar los bienes -- conforme al régimen normal, y considerando como ingreso acumulable la diferencia entre el precio de venta y el de mercado.

En noviembre de 1974 se publican en el Diario Oficial las reformas y adiciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ésta no resolvía claramente si la diferencia entre el valor del mercado y el precio de venta era ingreso acumulable por la Arrendadora Financiera.

En 1979 se vuelve a reformar la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de forma que se vincula el régimen de depreciación a la función financiera de la operación. No es sino a partir de 1981 cuando en el Diario Oficial del 31 de diciembre se introduce por vez primera un concepto de Arrendamiento Financiero, se trata del suministrado por el Código Fiscal de la Federación; en la misma fecha se reforma nuevamente la Ley del Impuesto Sobre la Renta "L.I.S.R." para que en caso de variación en el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación.

La revocación del criterio No. 13 se hizo el 23 de septiembre de 1969, y su parte conducente dice:

"... 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 proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto" (10).

En lo referente a los antecedentes dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hay dos épocas importantes: La primera; -- la legislación anterior al 19 de noviembre de 1974, y segunda, -- la marcada por el criterio No. 13 y su revocación ya ha sido comentada, cabe únicamente explicar lo relativo a la legislación -- que estuvo vigente hasta el 19 de noviembre de 1974.

"La legislación anterior al 19 de noviembre de 1974 estaba -- basada en el Oficio Circular del 23 de septiembre de 1969, en el que los arrendadores de equipo industrial, sólo podían considerar como costo de depreciación del equipo arrendado, conforme a -- los porcentajes máximos fijados en el artículo 21 de la propia -- ley. En lo que respecta al arrendatario, éste podía cargar a re -- sultados según se estableció en el criterio No. 13 mencionado, -- la totalidad de las rentas pactadas en el contrato. En la Ley -- del Impuesto Sobre la Renta no se hacía mención de este hecho. -- Lo anterior nos refleja la falta de legislación, esto es, fijar -- bases de tributación y control dentro del cuerpo de la propia --

(10) Briseño Sierra, Humberto, Derecho Procesal Fiscal. Editorial Porrúa, -- 5ª Edición, México, 1975, Pág. 49.

Ley, existente hasta antes del 19 de noviembre de 1974, ya que los causantes se regían por oficios circulares emitidos por la autoridad fiscal y no por el articulado mismo de las leyes" (11).

A partir del 19 de noviembre de 1974, la Ley del Impuesto Sobre la Renta incluyó en su cuerpo la legislación que, en términos generales rige a la fecha, ya que a pesar de la reestructuración de la mencionada ley, en 1980, el articulado referente al Arrendamiento Financiero contiene los mismos elementos que en las reformas vigentes desde la publicación de las modificaciones del 19 de noviembre de 1974.

2.1.3.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

En el Diario Oficial de la Federación, publicado el 31 de diciembre de 1981, se derogó íntegramente el Código Fiscal de la Federación del 30 de diciembre de 1966. El Código vigente reglamenta el Arrendamiento Financiero, definiéndolo en el artículo 15, en lugar de hacerlo en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, como se había hecho hasta el 31 de diciembre de 1980.

A la letra el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación dice:

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

(11) Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal Tributario. Editorial Porrúa, 5ª Edición, México, 1975, Pág. 49.

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

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

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

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

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

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

Este artículo no hace una definición precisa de lo que es -- el Contrato de Arrendamiento Financiero sino más bien señala los elementos que le son característicos, los que ya han sido enun--ciados con anterioridad en este trabajo.

2.2. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El contenido en forma genérica del Contrato de Arrendamiento Financiero se puede destacar de la siguiente forma:

- 1) La arrendadora adquiere los bienes arrendados, específicamente para realizar el contrato con la arrendataria.
- 2) La arrendadora no es fabricante ni distribuidor de los bienes arrendados.
- 3) La arrendataria tiene derecho a escoger los bienes y -- sus especificaciones para que estos sean adquiridos por la arrendadora.
- 4) La arrendadora no responde ante la arrendataria de los vicios o defectos de los bienes, los cuales quedan a cargo del distribuidor o vendedor original y a la arrendataria se le faculta para reclamarlos directamente.
- 5) El importe de las rentas se integra con la suma del costo original de los bienes, el costo del financiamiento obtenido por la arrendadora, la parte proporcional del costo -- de operación de la arrendadora y un porcentaje deseado de -- utilidad.
- 6) Las empresas que como arrendadoras realicen habitualmente estos contratos, requieren autorización o concesión de -- la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y quedan sujetas a la vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de -- Seguros.
- 7) El importe de las rentas, se puede documentar en un Pagaré "vinculado" al origen del Contrato Financiero sólo --- transmisible con la totalidad de las obligaciones derivadas de este contrato.
- 8) La arrendataria queda obligada a cubrir seguro sobre --

los bienes y a responder por los daños que pudieren sufrir-
estos.

- 9) Existe un plazo forzoso e irrevocable para ambas partes.
- 10) Al término del Contrato la arrendataria puede optar por adquirir el bien a un precio inferior de mercado en el momento de la compra del bien por parte de la arrendadora, y pactado en el contrato.
- 11) También, al término del contrato, la arrendataria puede optar por prorrogarlo con rentas menores a las iniciales.
- 12) La arrendataria tiene una tercera opción consistente -- en pedir que se venda el bien a un tercero y participar de su precio de venta en la proporción que pacten en el contrato.
- 13) Fiscalmente tiene el tratamiento de una venta en abonos.

2.2.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Podemos considerar como obligaciones que adquiere el arrendatario, las siguientes:

A.- Obligación de Pago:

"La obligación más importante del Arrendamiento Financiero es tá constituida por el pago del precio que a de hacer a cambio de la concesión del uso o goce del bien durante su vida útil, esta--obligación presenta las siguientes características:

- a) Epoca de Pago.- De acuerdo con la L.G.O.A.A.C., dicha---

obligación nace desde la firma del contrato, es decir, desde que las partes suscriben el contrato, aunque la Arrendadora Financiera no haya entregado materialmente los bienes-objeto del mismo" (12).

b) Determinación.- De acuerdo con nuestra ley, la arrendataria debe pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, las cargas financieras y demás accesorios. De acuerdo con esto, el pago debe ser en dinero y no en especie; además, en un monto determinado o determinable, o sea, que en el momento de celebrar el contrato, las partes deben convenir y determinar esa cantidad o bien las reglas para su determinación.

En efecto, dicho precio toma en cuenta, como indicamos, tanto el uso o goce del bien como su posibilidad de comprar; ambas situaciones conforman un mismo valor inicial, que es el de la financiación brindada, cuyo cálculo depende del tiempo de duración del contrato y del porcentaje reservado para el supuesto de dicha compra..

c) Forma de pago.- En Arrendatario Financiero está obligado a pagar como prestación, "que se liquidará en pagos parciales" una cantidad de dinero; esto hace suponer que, como el vocablo indica, el Arrendador Financiero deberá pagar el precio en dos o más fracciones o cuotas. Podría dudarse de la existencia de pagos parciales, ya que el artículo 26 de la L.G.O.A.A.C., permite al Arrendatario Financiero suscribir a la orden de la Arrendadora Financiera un Pagaré cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de "renta" global y si bien añade que tal suscripción y entrega del título de crédito no se considera como pago de la

(12) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, Editorial Porrúa, 5ª Edición, México, 1979, Pag. 325.

obligación nace desde la firma del contrato, es decir, desde que las partes suscriben el contrato, aunque la Arrendadora Financiera no haya entregado materialmente los bienes-objeto del mismo" (12).

b) Determinación.- De acuerdo con nuestra ley, la arrendataria debe pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, las cargas financieras y demás accesorios. De acuerdo con esto, el pago debe ser en dinero y no en especie; además, en un monto determinado o determinable, o sea, que en el momento de celebrar el contrato, las partes deben convenir y determinar esa cantidad o bien las reglas para su determinación.

En efecto, dicho precio toma en cuenta, como indicamos, tanto el uso o goce del bien como su posibilidad de comprar; ambas situaciones conforman un mismo valor inicial, que es el de la financiación brindada, cuyo cálculo depende del tiempo de duración del contrato y del porcentaje reservado para el supuesto de dicha compra..

c) Forma de pago.- En Arrendatario Financiero está obligado a pagar como prestación, "que se liquidará en pagos parciales" una cantidad de dinero; esto hace suponer que, como el vocablo indica, el Arrendador Financiero deberá pagar el precio en dos o más fracciones o cuotas. Podría dudarse de la existencia de pagos parciales, ya que el artículo 26 de la L.G.O.A.A.C., permite al Arrendatario Financiero suscribir a la orden de la Arrendadora Financiera un Pagaré cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de "renta" global y si bien añade que tal suscripción y entrega del título de crédito no se considera como pago de la

(12) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, Editorial Porrúa, 5ª Edición, México, 1979, Pag. 325.

contraprestación ni de los pagos parciales, si queda claro que una vez pagado el importe del Pagaré y recuperado éste, el Arrendatario Financiero habría hecho un pago y no "pagos parciales".

d). Integración del precio.- El precio que debe pagar el -- Arrendador Financiero como contraprestación por el uso o goce de la cosa, está constituido por una cantidad de dinero que comprende además del valor de adquisición del bien, las cargas financieras y los demás accesorios. En efecto, el - Arrendamiento Financiero debe cubrir una cantidad en dinero tal que incluya, además del valor de adquisición de bienes de otros conceptos como:

1) La cuota de amortización del bien, determinada sobre la base del costo, de la duración de su vida útil y del probable valor del bien al término del contrato.

2) El interés correspondiente por la financiación acordada, es decir, un beneficio para la Arrendadora Financiera sobre el capital invertido, colocado a una tasa que toma en cuenta la situación general del mercado de crédito y en particular el costo del precio del dinero.

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

4) Una cantidad determinado por la gestión de la Arrendadora Financiera; tanto por la adquisición del bien, como por la actividad y gastos realizados para entregar el bien al - Arrendatario Financiero.

5) Una remuneración respecto al riesgo que corre la Arrendadora Financiera establecida de acuerdo con las características estructurales y funcionales, así como de la situación patrimonial, financiera y económica del Arrendamiento Financiero, del bien objeto del contrato.

6) El valor residual que habrá que pagar una vez que ha terminado el tiempo de uso o goce del bien, en cuanto al plazo que se fija y que es irrevocable y forzoso.

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

8).-Los gastos administrativos, comisiones y otros¹³ (13).

B.- Conservación de los bienes.

La Arrendataria Financiera, salvo pacto en contrario, está obligada a conservar los bienes objeto del contrato en el estado que permita el uso normal que les corresponda, por ello tiene -- obligación de darles el mantenimiento necesario y oportuno; hacer por su cuenta las reparaciones requeridas y adquirir las refacciones e implementos necesarios, e incluso dar aviso sobre -- los posibles desperfectos o solicitar las reparaciones exclusivamente con el fabricante si así se convino.

C.- Uso Convenido.

Constituye otra obligación de la Arrendataria Financiera -- servirse de los bienes sólo para el uso convenido en el contrato o conforme a la naturaleza y destino de los mismos; dicha obligación comprende la utilización de los bienes exclusivamente por -- el usuario y sus dependientes, el cumplimiento de ciertas condiciones para el lugar o local donde se instale o sitúe el bien,--

(13) Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero, Editorial Esf. 5ª Edición, México, 1985, Pág. 55.

el número de horas diarias que según la clase de bien o el pacto, puede ser utilizado, el no traslado del bien a otro lugar sin -- consentimiento de la Arrendadora Financiera, el acceso a la inspección periódica del bien y no transmitir el uso del bien a terceras personas sin consentimiento de la Arrendadora Financiera.

D.- Selección del proveedor y de los bienes.

La selección del proveedor, así como la del bien objeto del contrato, constituyen dos de las cargas o deberes más importantes del contrato, misma que asume el Arrendatario Financiero, y en torno a ellos se ha justificado la obligación de asumir los riesgos de la cosa. Dicha selección constituye un presupuesto indispensable para que la Arrendadora Financiera pueda cumplir con la obligación de adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal al Arrendatario Financiero.

E.- Vicios o defectos ocultos.

Nuestra L.G.O.A.A.C. impone al Arrendatario Financiero a menos que otra cosa se hubiere pactado, la obligación de sufrir -- los vicios o defectos ocultos que implican el uso total o par--cial de los bienes. Pero, además, como no puede quedar impune--la responsabilidad del proveedor por las faltas de calidad, cantidad o vicios ocultos de la cosa, la L.G.O.A.A.C., impone a la Arrendadora Financiera como obligación, transmitir al Arrendatario Financiero los derechos que le asisten como compradora para que éste ejercite contra el vendedor, o bien legitimarlo para -- que en su representación ejercite tales derechos.

En efecto, como los vicios ocultos deben ser cubiertos por

la responsabilidad personal del constructor del bien inmueble dado en Arrendamiento Financiero, o la del proveedor, la Arrendadora Financiera generalmente cederá sus derechos al Arrendatario Financiero mediante cesión de créditos, nombrándolo su mandatario o representante.

Por último, cabe destacar que la existencia de esos vicios no libera al Arrendatario Financiero del pago de la contraprestación, por lo que deberá cubrirla en la forma pactada.

F.- Pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor.

Tradicionalmente se ha considerado que si la cosa perece total o parcialmente por caso fortuito o fuerza mayor, perece para su dueño, en nuestro derecho éste postulado se complementa con el que establece que la transmisión de la propiedad se produce, tratándose de cosas ciertas y determinadas, por mero efecto del contrato, aunque la cosa no se hubiere entregado real, virtual o jurídicamente.

Por lo que se refiere al Arrendamiento Financiero, la L.G.O.A.A.C., va más allá todavía, impone a menos que otra cosa se hubiere pactado, la obligación del Arrendatario Financiero de responder por pérdidas totales o parciales que sufran los bienes aún cuando se realicen por causa de fuerza mayor o caso fortuito, supuestos en los cuales tampoco se exonera al Arrendatario Financiero del pago de la contraprestación, por lo que debe cubrirla en la forma pactada.

G.- La pérdida, destrucción o daños de la cosa.

En general, son a cargo del Arrendatario Financiero todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños de que sean objeto los bienes dados en Arrendamiento Financiero, y, en consecuencia, tampoco queda liberado del pago de las parcialidades. En este renglón, la L.G.O.A.A.C., no distingue que se trate de pérdidas, de daños, de destrucciones de la cosa por culpa o negligencia del Arrendatario Financiero o sus dependientes, de actos de terceros, de culpa o negligencia del Arrendador Financiero o del proveedor; o bien, caso fortuito o fuerza mayor; sin embargo, por el principio de responsabilidad por culpa o dolo, y aún por mayoría de razón, creemos que en el caso de culpa o negligencia de la Arrendadora Financiera, éste responde.

H.- Actos de terceros.

Aparentemente y en principios, este punto supone la existencia de una responsabilidad sin deuda del Arrendatario Financiero, a quien se le impone la obligación de responder por el robo, despojo, perturbación, destrucción, daños, o cualquier acto de tercero que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos, o bien la propiedad; no obstante, cabe cuestionar si endichos supuestos a excepción del robo, el Arrendatario Financiero continúa obligado al pago sin que pueda hacer valer como excepción al pago dichas circunstancias.

I.- Contratación de un seguro.

La L.G.O.A.A.C. en su artículo 34, exige en los Contratos de Arrendamiento Financiero una cláusula que establezca la obligación de celebrar un contrato de seguro o garantía que cubra, en los términos que se convenga, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación según la-

naturaleza de los bienes, con motivo de su posesión o uso, así-- como la responsabilidad civil o profesional susceptibles de cau-- sarse con ocasión de la explotación o goce de los propios bienes, que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus pro piedades.

Por otra parte, aunque la L.G.O.A.A.C., exige la celebra--- ción de un contrato de seguro o garantía para la construc--- ción, -transportación o uso de los bienes; únicamente se ocupa, y en -- los términos expuestos, del seguro y se olvida la garantía; sin-- embargo, sería válida la concertación de una garantía en sustitu-- ción del seguro, como podrían, ser: la fianza, el depó--- sito, la-- hipoteca, la prenda o el fideicomiso, aunque por la naturaleza-- de los riesgos que deben garantizarse resulta más recomendable -- el seguro, sobre todo si consideramos la necesidad de incluir -- los fenómenos naturales que por su esencia no pueden ser objeto-- de un contrato de fianza.

J.- Opciones terminales.

Uno de los aspectos fundamentales que diferencian al Arren-- damiento Financiero del Arrendamiento Común, es la opción termi-- nal que el Arrendatario Financiero debe adoptar a la expiración-- de la vigencia del contrato. De manera por demás desafortunada-- nuestra Ley G.O.A.A.C., impone al Arrendatario Financiero la --- obligación de optar por alguna de las llamadas opciones termina-- les al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez--- que se hayan cumplido todas las obligaciones, pues precisamente-- la selección de aquellas constituyen otra obligación a cargo de-- dicho sujeto: obligación que, puede decirse, se integra de dos-- fases: la selección de la opción terminal y su ejecución; la pr i-- mera de ellas puede realizarse desde la celebración hasta un mes-- antes del vencimiento del contrato; la segunda, en cambio, sólo-

es posible a la expiración del término señalado en el mismo contrato de Arrendamiento Financiero, se pueden precisar algunas -- otras opciones terminales:

- a) La adquisición del bien;
- b) La prórroga del plazo;
- c) La participación del producto de la venta y;
- d) Otras opciones que faculta la S.H.C.P.

2.2.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El Contrato de Arrendamiento Financiero, es un contrato de carácter unilateral, , pues, casi todas las prestaciones son a -- cargo del Arrendatario Financiero, al paso que el Arrendador Financiero cumple estrictamente con su prestación al adquirir los bienes y proceder a su entrega, presupuestos necesarios para el uso o goce de ellos por parte del Arrendatario Financiero; incluso, la obligación de pago a cargo de éste, se inicia desde la celebración del contrato, aún cuando no se hubiere hecho la entrega material de los bienes o éstos no fueran aptos para el fin de seado o natural de la cosa, .

A pesar de ello, si bien mínimas, existen algunas prestaciones a cargo de la Arrendadora Financiera, las cuales exponemos - a continuación:

A.- Adquisición de los bienes del contrato.

"De acuerdo con la L.G.O.A.A.C., la Arrendadora Financiera-- se obliga, por virtud del Arrendamiento Financiero, a adquirir - determinados bienes cuya selección corresponde al Arrendamiento- Financiero, quien además, selecciona al proveedor, fabricante o constructor. Esta obligación que la ley incluye al definir al - contrato, no es esencial al mismo, ya que la propia L.G.O.A.A.C., permite a la Arrendadora Financiera que recupere los bienes en-- tregados a su anterior arrendatario" (14).

B.- Entrega de los bienes objeto del contrato.

La Arrendadora Financiera debe proceder a entregar los bienes de referencia al Arrendatario Financiero; si se trata de entrega física la puede satisfacer por medio de el proveedor, si-- bien este acto no corresponde jurídicamente a la aceptación de-- entrega material de la cual sólo está constreñido al deudor. En caso de dicha entrega a través del proveedor, fabricante o constructor, la Arrendadora Financiera debe legitimar al Arrendatario Financiero para recibir los bienes y, en su caso, reclamar - su entrega en la fecha o plazo previamente pactados. En sentido práctico, la Arrendadora Financiera optará por la entrega con la inversión del proveedor, ya que ello le asegura liberarse, como son el traslado o instalación del bien o ciertos riesgos de daño o pérdida.

Por otra parte, se exonera de responsabilidad al Arrendador Financiero en el caso de la falta de entrega y se impone a cargo del arrendatario la obligación del pago del precio aún cuando ha ya o exista esa falta y no pueda usar o gozar de la cosa arrendada

(14) Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero. Editorial Isef. 5ª -- Edición, México, 1985, Pág. 57.

da.

C.- Concesión del uso o goce de los bienes.

Una de las características del Contrato de Arrendamiento -- Financiero, a cuya causa se le ha denominado "arrendamiento", es precisamente la concesión del uso o goce del bien, nota que, por otra parte, no es peculiar del Arrendamiento, sino que existe en otros negocios como en el de comodato o el mutuo.

Dicha prestación de acuerdo con su carácter de tracto sucesivo debe ser temporal, por un período determinado, y a plazo -- forzoso para las partes, si ninguna de ellas pueda renunciar al contrato. Por otra parte, con lo que se pudiera esperar, la --- Arrendadora Financiera, salvo pacto en contrario, no está obligada a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, e incluso tampoco responde por vicios o defectos ocultos de la cosa, supuestos de los cuales asume el riesgo el Arrendatario Financiero, -- aún cuando la cosa se pierda, dañe o destruya por caso fortuito o fuerza mayor. La licitud de estos postulados parece ser aceptada en parte, es decir, es válida la cláusula de exoneración de responsabilidad de la Arrendadora Financiera cuando la perturbación en el uso o goce proviene de tercero o cuando el vicio de la cosa, son de la responsabilidad del vendedor-proveedor, siempre que tal Arrendadora Financiera haya obrado sin dolo o negligencia.

D.- Prestación de carácter negativo.

La L.G.O.A.A.C., establece una prestación negativa a cargo de la Arrendadora Financiera; tal consiste en no oponerse a la se

lección de cualquiera de las opciones terminales seleccionada -- por el Arrendatario Financiero, prestación que por otra parte-- está limitada a los supuestos de inexistencia del estado de insolvencia de éste, conocida por los funcionarios y empleados -- de la Arrendadora Financiera y al mantenimiento de su capacidad económica previsible, para pagar o responder por el importe de su renta.

E.- Transmisiones de los derechos de comprador.

En el aparato relativo a las prestaciones a cargo del Arrendatario Financiero, expusimos los casos y la forma en los cuales dicho Arrendatario Financiero responde frente a la Arrendadora Financiera; en ese sentido aludimos a lo dispuesto por la propia L.G.O.A.A.C., la cual advierte que salvo pacto en contrario son a cargo del Arrendatario Financiero los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan el uso parcial o total, expuesta-- hasta aquí, tal responsabilidad y sin haber hecho las acotaciones relativas. Nuestra L.G.O.A.A.C., expresa que la Arrendadora Financiera "transmitirá" los derechos que como comprador, tenga, pero no dice, como si en otros casos "estará obligada", lo cual es correcto porque no puede obligar al referido Arrendador Financiero a ceder sus derechos o a designar representante; a lo que en cambio sólo obliga es a ejercitar directamente tales acciones y derechos contra su vendedor o bien a transmitir esos al Arrendatario Financiero; o, por último, a nombrarlo su representante. Si bien a nadie se le puede obligar a intentar acción alguna, el supuesto del Arrendador Financiero es distinto, ya que están en juego los intereses y el patrimonio de tercero, es por ello que ante cualquier eventualidad derivada tanto por actos u omisiones del vendedor como de cualquier tercero, existe una obligación de carácter alternativo para la Arrendadora Financiera, en los términos antes indicados.

2.2.3.- PARTICULARIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Dentro de las particularidades del Arrendamiento Financiero, sobresalen, por su importancia, el concepto del contrato, con el objeto de saber a qué se refiere y qué partes lo constituyen, y la integración del monto total del contrato, para que se pueda evaluar, con más claridad, el costo implícito del financiamiento.

CONCEPTO.- El Contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato sui-géneris, agrupado dentro de los contratos innominados, por ser, dadas sus características, la yuxtaposición de dos contratos de carácter civil. Uno es el arrendamiento y el otro la compra-venta.

"El arrendamiento es un contrato por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad) a la otra parte, a cambio de un precio cierto que deberá ser menor al valor del mercado del bien y que establece en el propio contrato. O bien, a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada periódicamente. Otra opción a realizar al final del plazo, es enajenar el bien a una tercera persona y repartir el monto de la enajenación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enajenación. La otra parte (arrendatario), se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato o a pagar el precio simbólico de opción de compra-- (15).

(15) Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal Fiscal.- Editorial Cárdenas, 5ª Edición, México, 1978, Pág. 30.

INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO.

Un aspecto de suma relevancia en el Contrato de Arrendamiento Financiero, es conocer la composición del monto total del contrato, con el objeto de poder determinar, con mayor seguridad, el costo - implícito de la fuente de financiamiento. Este punto será tratado más a fondo en el siguiente capítulo.

CAPITULO TERCERO.

ASPECTOS FINANCIEROS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU UTILIDAD.

3.1. INTEGRACION DEL COSTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.2. MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.3. CRITICAS Y COMENTARIOS SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3.4. CONSIDERACIONES AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CAPITULO TERCERO.

ASPECTOS FINANCIEROS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU UTILIDAD.

México, es un país en proceso de desarrollo, evolución y superación que ha encontrado en el difícil camino del progreso, obstáculos ya sean políticos, económicos o sociales, que han hecho difícil el ascenso a niveles superiores del estatus económico y debe planear paso a paso, su política hacendaria tanto de ingresos, esto con el fin de impulsar el avance en algunas áreas productivas de nuestro país en general, y así alcanzar progreso en forma conjunta en nuestra nación, es así como el Arrendamiento Financiero hace su aparición en la década de los sesentas y lograr dar un gran impulso a la industria, llámese empresa pública o privada, dando ayuda a la mediana y pequeña industria, esto con el alquiler de equipo y maquinaria para el rápido desarrollo en el avance evolutivo de nuestra economía.

3.1.- INTEGRACION DEL COSTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Un aspecto de suma relevancia en el Contrato de Arrendamiento Financiero, es conocer la composición del monto total del contrato, con el objeto de poder determinar con mayor seguridad, el costo implícito de la fuente de financiamiento. Para tal efecto analizaremos cada una de las partes que componen la integración del costo del financiamiento, a) Porcentaje proporcional del costo de operación; y d) Porcentaje deseado de utilidad.

a).- Costo de equipo.- En este rubro se incluyen los siguientes elementos: 1.- Valor físico del equipo, o sea, el precio del mercado del bien objeto del contrato; y 2.- Impuestos y -

derechos de importación. En el caso de que el bien arrendado sea de importación, se considera también el costo de los impuestos y derechos de importación.

b).- Costo del financiamiento.- Se considera un porcentaje o tasa de interés, que en términos generales, es similar al interés bancario referente al tipo de operación y de empresas de que se trate. En muchas ocasiones, el arrendador recurre a financiamientos externos, provenientes del grupo financiero al que pertenece, para financiar el contrato en cuestión, o bien, toma en consideración las tasas de interés internacionales para préstamos al extranjero.

c).- Porcentaje proporcional del costo de operación.- Se considera un factor determinado actualmente, para absolver parte de los costos administrativos de cada contrato; es decir, por cada peso financiado corresponden por centavos del costo administrativo de la empresa; y

d).- Porcentaje deseado de utilidad.- Una vez llegado a este punto, sólo queda cargar un factor predeterminado, que será el que, en términos generales, arroje la utilidad de la arrendadora.

"Dado el alto volumen de operaciones que en la actualidad manejan las Arrendadoras Profesionales de Equipo, la mayoría de ellas han determinado, a través de estudios actuariales, factores tales que aplicados al costo físico del equipo, arrojan directamente el valor de las rentas periódicas y el monto total del contrato, en donde ya van incluidos todos los costos relativos, así como la utilidad que habrá de generar cada contrato. Es decir, consideran un factor de financiamiento y del porcentaje de utili-

dad, con el objeto de facilitar los cálculos y poder presentar cotizaciones certeras y oportunas" (17).

3.2.- MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Como resultado de la diversificación de aplicaciones del arrendamiento, cabe hacer mención de los distintos tipos de Arrendamiento existente.

En primer término, existe el Arrendamiento Natural o Puro.-- En este contrato, el Arrendador y Arrendatario contratan la duración, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que cubrirá los gastos tanto de expedición del contrato como de mantenimiento de la cosa objeto del contrato. Un ejemplo tradicional de este tipo de contrato es el Arrendamiento de Inmuebles.

En segundo lugar, está el Arrendamiento Natural o Puro Documentado. Es similar al anterior, con la dición de títulos de crédito, a favor de la arrendadora, que amparan el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

En tercer lugar, viene el Arrendamiento Financiero, cuyos aspectos característicos resumidos son:

- a).- El plazo forzoso e irrevocable del contrato para ambas partes.

(17) Halse Levy, Luis.- El Arrendamiento Financiero, Editorial Isef.- 5ª Edición, México, 1985, pp. 30,31.

b).- El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso.

c).- La opción de compra al término del contrato, por un valor menor al valor de mercado del bien arrendado.

d).- La opción a continuar arrendando el bien, con rentas menores a las iniciales, o bien, la enajenación del activo a un tercero.

e).- La estipulación de la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos, etc., que genere el contrato.

Con el objeto de delimitar el campo que cubre cada tipo de arrendamiento, es conveniente hacer la siguiente comparación.

**ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.**

- 1.- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses, y, en algunos casos gasto de mantenimiento y otras partidas.
- 3.- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos.
- 4.- Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico,

**ARRENDAMIENTO
PURO.**

- 1.- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien sin incluir intereses, propiamente dichos:
- 3.- Pueden ser bienes depreciables o no los involucrados en el contrato.
- 4.- Fiscalmente, tanto el Arrendador como el Arrendatario es--

tanto para el Arrendador como para el Arrendatario.

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

6.- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son Sociedades Anónimas las que arriendan equipo con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos.

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

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

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

tan sujetos a un régimen común de impuestos.

5.- Es específicamente una fuente, ya que evita que los Arrendatarios inviertan en adquisición de inmuebles.

6.- No necesariamente implica gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una Sociedad Anónima la Arrendadora ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes.

7.- No se pacta opción de compra en ningún momento.

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

9.- El Arrendatario tiene derecho al uso del activo y el Arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferido al Arrendatario.

"Una vez hecha la diferencia de el tipo principal del Arrendamiento que es el Arrendamiento Común o Puro, podemos analizar las distintas modalidades del Arrendamiento Financiero" (18).

(18) Jaime Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero.- Editorial Isef.- 5ª Edición., México, 1985, pp. 37.

A.- El Arrendamiento Neto.- Esta modalidad es la más aceptada en México. Consiste en que el Arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto -- del contrato. Dentro de los gastos principales aquí considera-- mos: 1ª Los gastos de instalación; 2ª Los impuestos y derechos de importación; 3ª Seguro de daños; y, 4ª Mantenimiento, etc.

B.- El Arrendamiento Global.- Es un contrato inverso al anterior, es decir, los gastos de mantenimiento, seguro, impuestos, etc., los cubre el arrendador y los repercute en el monto de las rentas periódicas a cubrirse.

C.- El Arrendamiento Total.- Esta modalidad permite al Arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado-- por el interés del capital invertido, a través de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato. Esta característica es una de las fundamentales del Arrendamiento Financiero, ya que los arrendados elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de tal manera, que estos dos conceptos-- sean cubiertos a través de las mensualidades pactadas.

D.- El Arrendamiento Financiero Ficticio.- También es conocido con el nombre de Venta y Arrendamiento Ficticio o su equivalente en inglés Sale and lease Basic. Esta modalidad es de suma -- importancia porque es una operación inversa al Arrendamiento Financiero Clásico o General. A través del Arrendamiento Ficticio, una empresa vende un activo de su propiedad a una Arrendadora, -- misma que arrienda al mismo activo a la empresa que se lo vendió inicialmente. De esta forma la empresa arrendataria no necesita de fondos adicionales para operar, por lo que arrienda y vende el equipo al mismo tiempo, con lo que no pierda la posesión del bien y obtiene capital de trabajo adicional, dependiendo de las condiciones del contrato, puede obtener además, beneficios fiscales--

por la depreciación acelerada del equipo.

Como se puede observar, hay una diferencia muy importante -- entre cada una de estas modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero, las tres anteriores, ya que en estos, el arrendatario requiere activos fijos y optar por el Arrendamiento Financiero -- para financiarlos. En el Arrendamiento Ficticio, el arrendatario tiene los bienes pero necesita de fondos para sus operaciones, y opta por el Arrendamiento Ficticio para conseguirlos.

3.3.- CRITICAS Y COMENTARIOS SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En relación al Contrato de Arrendamiento Financiero, podemos hacer algunas críticas y comentarios, con respecto a su regularización en la L.G.O.A.A.C., y en la L.I.S.R., en cuanto al modelo de contratación.

La L.G.O.A.A.C., en su artículo 34 exige al arrendatario un contrato de seguro o póliza que garantice la conservación del --- bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. Debe aclararse que en caso de que llegara a hacerse efectiva la póliza de seguro, la arrendadora deberá cobrarse sólo el importe de lo que se le adeuda y devolver a la arrendataria el saldo excedente.

Analizando lo que es el modelo del Contrato de Arrendamiento Financiero, haremos algunas críticas y comentarios al respecto.

En su Cláusula Décima Séptima, en el apartado segundo, se hace referencia a una pena convencional que, "será fijada por la -- Arrendadora", para el caso de que se rescinda anticipadamente el

contrato. Toda vez que no se estipula el monto de la misma, no puede considerarse como "pena convencional", ya que la arrendataria no conoce la obligación que sería a su cargo si se presentara el caso y consecuentemente no podría reclamarse a dicha arrendataria la pena.

Cláusula Décima Novena, en esta cláusula, la arrendadora queda facultada para disponer de los bienes arrendados pudiendo ---- transferir, afectar o gravar en cualquier forma dichos bienes sin autorización de la arrendataria, haciendo mención que "garantiza" sin acreditarlo, a la arrendataria el uso y disfrute de los bienes.

Esta disposición no es equitativa para el arrendatario, ya que en el Arrendamiento Financiero existe una promesa unilateral de compra-venta a cargo de la arrendadora y a favor de la arrendataria, sujeta a la condición suspensiva de que una vez terminado el plazo del arrendamiento, el arrendatario podrá enajenar el --- bien objeto del contrato.

Cláusula Vigésima, en su párrafo segundo, hace relación al pago de impuestos de importación de los bienes objeto del arrendamiento, la arrendadora toma a su cargo dicho importe pero la ---- arrendadora no se obliga a proporcionar a la arrendataria la documentación o medios necesarios para hacerlo, y por lo tanto, la -- arrendataria no será responsable si no se puede llevar a cabo dichos pagos. Lo que debe estipularse, es la obligación a cargo de la arrendadora de proporcionar dichos documentos o medios para -- que la arrendataria pueda cumplir con esa obligación.

Cláusula Vigésima Primera, en la parte que se refiere a las posibilidades que tiene la arrendadora para ejercer, en caso de-

cualquier incumplimiento por parte de la arrendataria, en el inciso 1), nuevamente se da la unilateralidad por parte de la arrendadora, al estipular: "De acuerdo con su individual estimación del incumplimiento" haciendo renunciar implícitamente a la arrendataria de los derechos que le confiere el primer párrafo del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

Artículo 55.- "Sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento".

Respecto de la segunda posibilidad marcada con el inciso 2), se hace la misma crítica que en la anterior, en virtud de que sólo la arrendadora interviene en la fijación de la mencionada indemnización dejando a la arrendataria en total estado de indefensión.

Claúsula Vigésima Segunda.- La pena pactada en la cláusula de referencia, para el caso de que la arrendataria no entregue el bien objeto del arrendamiento en la fecha convenida para ello, -- equivalente al doble de la renta diaria, por cada día que transcurra hasta que se haga la devolución del bien, es violatorio del artículo 1843 del Código Civil y por lo tanto inoperante.

Artículo 1843.- "La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal".

Claúsula Vigésima Tercera, esta disposición es totalmente parcial y desproporcionada, en virtud de que todas las causas de

rescisión pactadas en el contrato son a favor de la arrendadora y la arrendataria queda obligada a cumplir siempre y bajo cualquier circunstancias con el contrato.

En esta cláusula se prevee al caso de pérdida o destrucción de los bienes por caso fortuito o fuerza mayor que el arrendatario deberá sufrir las pérdidas y cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato, aún cuando ya no puede usar los bienes.

El Código Civil en su artículo 2757 en cuanto al contrato -- de Aparcería, prevee al caso fortuito y dispone lo siguiente:

Artículo 2757, "Será nulo el convenio en que todas las pérdidas que resultaren por caso fortuito sean de cuenta del aparcerero de ganado".

Esta disposición podría aplicarse al Arrendamiento Financiero y así el arrendatario tendrá este beneficio, no obstante que la póliza del Seguro deberá cubrir el caso fortuito y la fuerza mayor.

Cláusula Vigésima Sexta, hace reconocer a la arrendataria un hecho que no se le acredita, razón por la que, para ser válido lo estipulado en ella, la arrendadora debe acreditar que efectivamente obtuvo ese financiamiento en la moneda que indica.

Asimismo, en el párrafo segundo de la cláusula analizada, se introduce a una tercera persona que no es contratante, es decir, está fuera de la relación entre la arrendadora y la arrendataria, por lo que no es válido lo estipulado en ese párrafo.

A mayor abundamiento, cabe destacar que la arrendataria se encuentra totalmente al margen de las operaciones que realice la arrendadora para proporcionar los bienes en arrendamiento, la misma crítica se hace al párrafo tercero de la cláusula en cuestión.

Cláusula Vigésimo séptima, en el último párrafo de esta cláusula, se viola lo dispuesto en los artículos 1796 y 1797, ambos del Código Civil, mismos que a la letra dicen:

Artículo 1796.- "Los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, el uso o a la Ley".

Artículo 1797. "La validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

En términos de esta cláusula, la arrendadora puede modificar unilateral y substancialmente el contrato al "ajustar" el precio del arrendamiento y dicho precio, por lo tanto, resulta incierto por lo que no puede haber consentimiento de ambas partes sobre éste. Lo que debe pactarse es que se celebrará un nuevo contrato en el que se estipule el nuevo precio, pero que sea conocido desde un principio por ambas partes..

En general, diremos que el modelo del Contrato de Arrendamiento Financiero debe ser ajustado a las necesidades presentes y que favorezca a ambas partes en forma equitativa y no a sólo una de las partes.

MODELO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CÉLEBRAN POR UNA PARTE-----
-----A QUIÉN EN LO SUCEATIVO SE LE DESIGNARA--
POR "LA ARRENDADORA". Y POR LA OTRA.-----

QUIEN EN LO SUCEATIVO SE DESIGNARA POR "LA ARRENDATARIA", AL TENOR
DE LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- "La Arrendadora" da un arrendamiento a "La Arrendata--
ria" y ésta última lo acepta, el (los) bien (es) que se detalla--
(n) en relación adjunta y como anexo No. 1, el cual forma parte--
integrante del presente contrato y es complementario de esta ---
Cláusula.

SEGUNDA.- "La Arrendataria" pagará a "La Arrendadora" o a quien--
sus derechos represente, por concepto del arrendamiento del (de--
los) bien (es) a que se refiere la Cláusula precedente, la renta
por el monto y en forma especificada en el anexo No. 2.
El pago de las rentas se efectuará en el domicilio de "La Arren--
dadora", o en lugar que ésta señale por escrito.

TERCERA.- En el caso de falta de pago oportuno por parte de "La--
Arrendataria" de cualquiera de las exhibiciones pactadas en la -
Cláusula Segunda del presente contrato, deberá pagar a "La Arren--
dadora" como pena convencional un 36% anual desde el día del ven--
cimiento del pago hasta que haya sido realizado, sin perjuicio--
de la facultad que tiene "La Arrendadora" para rescindir este --
contrato, como consecuencia del incumplimiento señalado.

CUARTA.- El plazo del presente contrato será de-----años forzosos para ambas partes, contado a partir de la fecha en que "La Arrendadora" reciba el (los) bien (es) objeto de este arrendamiento y sus efectos no terminarán sino cuando estén totalmente cumplidas las obligaciones que ambas partes asumen en el presente contrato, debiendo hacer constar la entrega mediante la firma de recibido de "La Arrendataria" en carta (s) por separado en la (s) que también se deberá (n) identificar el (los) bien (es) arrendado (s), la (s) que será (n) complemento de este contrato. Queda entendido que la recepción del (los) bien (es) por parte de "La Arrendataria no excederá de los noventa días a partir de la fecha de firma de este contrato. En caso contrario se dará por terminado este contrato.

QUINTA.- Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula anterior, "La Arrendadora" se obliga a conceder a "La Arrendataria" a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

a).- La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de un precio \$ -----

que deberá ser inferior al valor del mercado del bien en el momento de la opción.

b).- La de prorrogarle el contrato por plazo de----- durante el cual los pagos serán de:-----

"La Arrendataria" se obliga a señalarle a "La Arrendadora" con un plazo mínimo de 90 (noventa) días de anticipación al término forzoso del contrato, la opción que desea ejercer; si "La Arrendataria" no señala, ambas partes quedan en el entendido de que "La Arrendataria" optará por la primera (a) opción.

c).- La de enajenar el bien a un tercero en la cantidad de \$ -----

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de-

cualquier naturaleza que se ocasione por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de "La Arrendataria". La obligación de "La Arrendadora" en esta cláusula queda condicionada a que "La Arrendataria" se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el presente contrato impone.

Si "La Arrendataria" no ejerce alguna de estas opciones la cláusula Vigésima Segunda de este contrato de arrendamiento queda firme en todo su vigor y fuerza legales.

SEXTA.- "La Arrendataria" expresará su conformidad en que "La Arrendadora" no es responsable por pérdida, daño o gastos de cualquier naturaleza causado directa o indirectamente por el (los) bien (es) arrendado (s) o por la diferencia que pudiera originarse o relacionarse con el (los) bien (es) mencionado (s). En el caso de presentarse algún problema derivado de alguno o algunos de los supuestos contenidos en esta cláusula "La Arrendataria" queda plenamente facultada por "La Arrendadora" para que efectúe las reclamaciones procedentes ante el fabricante distribuidor o transportista, según corresponda, excluyendo "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad al respecto.

SEPTIMA.- La marca, capacidad, tipo, calidad, comercialidad y demás especificación del (de los) bien (es) objeto de este arrendamiento son a entera satisfacción de "La Arrendataria" quien bajo su riesgo acepta que son los bienes que requiere de acuerdo con sus intereses, quedando liberado por tanto "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad en este sentido.

OCTAVA.- "La Arrendataria" queda obligada a cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del (de los) bien (es) arrendado (s) tales como transporte, almacenamiento, fletes o de cualquier otro similar.

Son igualmente por cuenta de "La Arrendataria" la totalidad de los gastos derivados de la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento del (de los) bien (es) objeto del arrendamiento.

miento.

NOVENA.- A fin de que del (de los) bien (es) motivo del arrendamiento durante su vigencia de este contrato, exclusivamente sufra (n) el deterioro causado por su funcionamiento en condiciones normales de acuerdo con su naturaleza y destino. "La Arrendataria" se obliga a tomar las providencias necesarias y efectuar los actos que para ello se requieran y en especial los siguientes:

- a).- A utilizarlo (s) precisamente conforme a su naturaleza y destino.
- b).- A cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo.
- c).- A emplear para su operación exclusivamente trabajadores calificados contratados y controlados por su cuenta. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s) a que sea (n) manejado (s) exclusivamente por personas responsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, de acuerdo con la naturaleza del (de los) vehículo (s).
- d).- A responder durante el plazo del presente contrato por los daños o perjuicios que se pudieran causar a "La Arrendadora" con motivo de la falta de su manejo adecuado, o por cualquier otra causa, debiendo proceder a su inmediata reparación en su caso, puesto que queda obligado a mantener dicho (s) bien (es) siempre aptos para el servicio.
- e).- A efectuar (s) por su cuenta todo tipo de servicio de mantenimiento y reparaciones que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia durante la vigencia del presente contrato, conservándolo (s) en condiciones óptimas de funcionamiento.
- f).- A emplear exclusivamente refacciones legítimas hechas por el fabricante salvo autorización que en cada caso le proporcione por escrito "La Arrendadora". En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) sea (n) vehículo (s), de acuerdo con su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.
- g).- A instalarlo (s) y utilizarlo (s) precisamente en el domici

lio señalado en el que deberán permanecer durante todo el tiempo de la duración del presente contrato.

Para poder trasladarlo (s) a algún lugar, será necesario una autorización previa que "La Arrendadora" otorgue por escrito a "La Arrendataria". En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s) a utilizarlos solamente dentro de los límites de la República Mexicana. De haberse trasladado el (los)-bien (es) a lugar distinto del originalmente pactado "La Arrendataria" se obliga a dar también aviso en este sentido a la Compañía Aseguradora que cubra al (los) bien (es) para que éste continúe debidamente asegurado como lo estipula la Cláusula Décima -- Quinta de este contrato.

DECIMA.- "La Arrendataria" no podrá subarrendar en todo ni en -- parte el (los) bien (es) objeto del presente contrato, no pu--- diento asimismo venderlo (s), ignorarlo (s) o permitir que sea-- (n) gravado (s) en forma alguna, ni ceder o negociar en cual---- quier forma de los derechos que ampara el presente contrato.

DECIMA PRIMERA.- "La Arrendataria" se obliga a marcar para fines de identificación el (los) bien (es) objeto de este contrato en un lugar visible, señalándose la propiedad de "La Arrendadora" - respecto al (los) bien (es) arrendador (s); esta marca física de propiedad deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA SEGUNDA.- Queda obligada expresamente "La Arrendataria" a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que -- sean aplicables al respecto, relativas al (los) bien (es) arren-- dado (s), así como a su funcionamiento, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos erogados en general -- que por tal concepto deban ser liquidados a las autoridades que co-- rresponda (n). Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere un --- vehículo (s) queda obligada "La Arrendataria" a cumplir con las-

leyes, reglamentos, circulares y demás disposiciones que afecten la tenencia y uso del (de los) vehículo (s) debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos, erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidados a las autoridades correspondientes como son los derechos para la respectiva alta, la obtención de placas y tarjeta de circulación, los derechos -- del Registro Federal de Automóviles, los impuestos de tenencia y cualesquiera otra.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto por el párrafo precedente, sin perjuicio de la facultad que tiene "La Arrendadora" para rescindir el presente contrato, podrá pagar las sumas mencionadas por cuenta y orden de "La Arrendadora" cuando se lo solicite, cubriendo además un interés de un 36% anual, sobre las cantidades que esta última haya erogado por ese motivo.

DECIMA TERCERA.- "La Arrendadora" podrá efectuar las inspecciones que estime adecuadas del (de los) bien (es) arrendado (s) -- cuando así lo considere necesario, a fin de verificar que se esté (n) destinando y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), "La Arrendadora" podrá efectuar las mencionadas -- inspecciones a fin de verificar que esté (n) usando conforme a su uso normal "La Arrendataria" se obliga a permitir tales inspecciones en cualquier tiempo y dar todas las facilidades para -- ello a "La Arrendadora"

DECIMA CUARTA.- Serán por cuenta exclusiva de "La Arrendataria" -- todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción y daños en general que sufra (n) el (los) bien (es) arrendado (s), así como los daños y perjuicios que se ocasionen o pudiera ocasionarse a terceros en su persona o en sus propiedades.

"La Arrendadora" queda facultada para contratar y para pagar por cuenta de "La Arrendataria" los seguros contra riesgos que la -- primera estime necesarios a su juicio para la debida protección

del (de los) bien (es) objeto de este contrato, designándose a "La Arrendadora" como beneficiaria en forma irrevocable; así como los seguros que también a su juicio considere convenientes para cubrir los riesgos por daños y perjuicios a terceras personas y a sus propiedades, en favor de "La Arrendadora" o "La Arrendataria". La (s) póliza de los seguros respectivos, deberán quedar en poder de "La Arrendadora" y dichos seguros deberán mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente contrato.

Dichos seguros serán contratados con la institución o instituciones que "La Arrendadora" señale a su elección.

De estimarlo necesario "La Arrendataria" podrá solicitar por escrito a "La Arrendadora" una ampliación de los riesgos de los respectivos seguros. Dicha ampliación será también por cuenta de "La Arrendataria".

Ambas partes convienen en que, de no existir la comunicación de ampliación de riesgos a que se alude en el párrafo anterior, deberá entenderse que "La Arrendataria" está conforme con los riesgos cubiertos por los seguros que haya contratado "La Arrendadora". "La Arrendataria" deberá reintegrar a "La Arrendadora" la totalidad de gastos que haya efectuado con motivo de los referidos seguros en cuanto sea reembolso oportuno, un 3% mensual, a partir de la fecha en que "La Arrendadora" le haya solicitado el reintegro.

DECIMA QUINTA.- "La Arrendataria" se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requiera, a fin de que, en caso de pérdida, robo, destrucción o de cualquier daño que sufran el (los) bien (es) arrendado (s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios ante la Institución Aseguradora que corresponda, para lograr la indemnización (es) que procedan, debiendo colaborar ilimitadamente con "La Arrendadora" para tal efecto.

DECIMA SEXTA.- En caso de pérdida, destrucción, daño irreparable

o de cualquier otra contingencia que constituya una pérdida total o parcial que impida en forma absoluta la utilización del (de los) bien (es) arrendado (s) inclusive cuando el impedimento absoluto para utilizar sea el resultado de un acto (s) de alguna autoridad (es), cualquiera que sea su naturaleza si una vez cubierta la indemnización, de existir ésta, por la Institución Aseguradora (s), ésta no es suficiente para cubrir íntegramente el importe de las rentas no pagadas, correspondientes al plazo total del presente contrato y de la totalidad de pagos que en el mismo se pacten. --

"La Arrendataria" queda obligada expresamente a liquidar las diferencias resultantes, dándose por terminado el arrendamiento; estí pulándose desde ahora que por ningún concepto podrán reducirse o suspenderse en forma alguna las rentas pactadas en este contrato, hasta que "La Arrendadora" haya sido cubierta por la Compañía Aseguradora y por "La Arrendataria" en su caso. Si cualquiera del-- (de los) bien (es) arrendado (s) es (son) dañado (s) como consecuencia de un evento que no constituya un impedimento en forma absoluta para su utilización, "La Arrendataria" procederá de inmediato a reparar dicho bien de acuerdo con lo establecido en la --

Cifusula Décima de este contrato, el cual continuará con todo vigor y fuerza legal.

Si el (los) bien (es) sufren un siniestro total que impida la utilización del (de Los) mismo (s), según se estipula en el párrafo precedente, "La Arrendadora" ofrece las siguientes opciones a "La Arrendataria", sujetos a la aprobación de la primera.

1.- "La Arrendataria" podrá substituir el (los) bien (es) que sufrió o sufrieron daño irreparable, por otro (s) bien (es) semejante (s) a las características esenciales del primero conviniendo-- ambas partes, en que el monto de las rentas continuarán como originalmente se pactaron; firmando un convenio de modificación al -- contrato que cambia la identificación del (los) bien (es) que tuvieron pérdida total por el (los) que sustituye (n) a éste o a estos últimos.

2.- "La Arrendataria" podrá optar también por rescindir parcialmente el contrato por el (los) bien (es) que sufrió o sufrieron --

pérdida total comunicándolo a "La Arrendadora" dentro de los -- treinta días siguientes a la fecha del siniestro, ambas partes -- convienen en que esta rescisión anticipada del contrato causa una pena convencional que será fijada por "La Arrendadora" firmando - un convenio de modificación al contrato, cambiando el monto de -- las rentas y la identificación de (de los) bien (es).

DECIMA SEPTIMA.- Durante el plazo de vigencia de este contrato, -- "La Arrendataria" se obliga a mantener a "La Arrendadora en forma ilimitada libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su natura leza incluyendo los gastos de abogados, así como todo el tipo de reclamos ya sea judiciales o extrajudiciales o de cualquier otro tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas o a sus propiedades, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del (de los) bien (es) objeto del presente contrato.

Las obligaciones que en esta Cláusula asuma "La Arrendataria" que darán vigentes aún con posterioridad al plazo del presente contrato de su vencimiento anticipado, entendiéndose desde ahora que -- "La Arrendataria" acepte expresamente que es su intención obligar se a pagar íntegramente y por su exclusiva cuenta todas las cantidades que sean necesarias y reclamadas por terceros con motivo de daños en su persona o en sus bienes, manteniendo libre toda responsabilidad a "La Arrendadora" en cualquier tipo.

En caso de que "La Arrendadora" estimara conveniente de acuerdo a sus intereses facturar alguna erogación derivada de las situaciones que prevé esta Cláusula; "La Arrendataria" queda obligada a reintegrar a "La Arrendadora" las cantidades que haya pagado por este contrato, o a más tardar al día siguiente a aquel en que le sea solicitado por escrito dicho reintegro por "La Arrendadora".- Si "La Arrendataria" no cumple con los términos que aquí se estipulan, ésta se obliga, además de reintegrar las cantidades referidas, a pagar a "La Arrendadora" como pena convencional un 24% --- anual a partir de la fecha del incumplimiento y hasta que se haga dicho reintegro a "La Arrendadora".

DECIMA OCTAVA.- Queda pactado expresamente que "La Arrendadora" - podrá transferir, afectar gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s), así como los derechos derivados del presente contrato sin requerir consentimiento alguno por parte de "La Arrendataria" el pleno uso y disfrute del (los) mismo (s), siempre y cuando "La Arrendataria" haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone este contrato.

En virtud de lo estipulado en la Cláusula presente, "La Arrendataria" y los terceros que se obliguen a garantizar a "La Arrendadora" el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la primera en este contrato, aceptan expresamente que ante el cesionario de "La Arrendadora" subsistirá el arrendamiento en todos sus términos.

DECIMA NOVENA.- "La Arrendataria" conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran estipularse por cualquier autoridad respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento del (de los) bien (es) arrendador (s) o cualquiera otra que cause el presente contrato, sea cual fuere la naturaleza, entendiéndose que "La Arrendadora" no deberá efectuar erogación alguna por ningún concepto.

Si por cualquier causa "La Arrendadora" cubriera alguna cantidad derivada de lo estipulado en los párrafos precedentes, "La Arrendataria" deberá reintegrársele en cuanto se lo solicite "La Arrendadora", y en caso de incumplimiento, sin perjuicio de la cantidad que deba reintegrar causará un 36% anual, desde la fecha del incumplimiento hasta que el reintegro.

Por lo que en particular respecta al Impuesto al Valor Agregado, el cual se trasladó expresamente a "La Arrendataria", ésta se obliga a depositarlo al momento de recibir la factura que ampara la renta, a fin de que "La Arrendadora" lo entere a las autoridades correspondientes.

En el caso de que existan aumentos a las tarifas aplicables, "La Arrendataria" se obliga a depositar de inmediato ante "La Arrendadora" la diferencia respectiva.

VIGESIMA.- De acuerdo con este contrato, lo siguiente constituirá casos de incumplimiento por parte de "La Arrendataria".

a).- Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos pactados.

b).- Por negarse "La Arrendataria" sin causa justificada a recibir el (los) bien (es) arrendado (s).

c).- Por no dar al (a los) arrendado (s) precisamente el destino que corresponda a su naturaleza.

d).- Por no efectuar por su cuenta las reparaciones y las dotaciones regulares de refacciones al (a los) bien (es) arrendado (s), de tal forma que siempre se conserven en condiciones óptimas de funcionamiento.

e).- Por utilizar sin autorización por escrito de "La Arrendadora" refacciones que no sean legítimas para el (los) bien (es) objeto del arrendamiento.

f).- Por emplear en la operación del (los) bien (es) arrendado (s) personas que no se encuentren calificadas para ello. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), por emplear en su uso y manejo personas que no cuenten con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, según la naturaleza del (de los) mismo (s).

g).- Por trasladar el (los) bien (es) arrendado (s) sin autorización previa y por escrito de "La Arrendadora" a un lugar distinto al convenido por ambas partes; en caso de que el bien (es) arrendado (s) fuera vehículo (s), por trasladarlo fuera de la República Mexicana.

h).- Por afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s).

i).- Por no permitir a "La Arrendadora" efectuar libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.

j).- Por no pagar puntualmente alguna de las cantidades que en distintas Cláusulas del presente contrato son de su cargo.

k).- Por presentarse reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

l).- Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal de su empresa --- que proceda o por dejar en enterar las cuotas correspondientes -- al Instituto Mexicano del Seguro Social.

m).- Por no dar aviso inmediato a "La Arrendadora" de cualquier-- situación que pudiera afectar físicamente o jurídicamente al (los) bien (es) arrendado (s).

n).- Si por actos u omisiones de "La Arrendataria" los bienes son objeto de embargo total o parcial ya sea éste de orden civil, fiscal o labora.

o).- Si "La Arrendataria" es declarada en quiebra o suspensión de pagos.

p).- Por no cumplir con cualquier otra obligación impuesta en este contrato.

Si se presentara alguno (s) de los casos de incumplimiento a que se refieren los incisos precedentes "La Arrendadora" quedará plenamente facultada para optar según le convenga por cualquiera de las siguientes posibilidades.

1.- Por continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización que cubra "La Arrendataria" la cual será fijada por "La Arrendadora" de acuerdo con su individual estimación del incumplimiento o incumplimientos que se hayan dado-- "La Arrendataria" desde ahora manifiesta que en el caso de que -- "La Arrendadora" le hiciere este ofrecimiento queda obligada a esta última el pago de la indemnización que le señale y a ponerse al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que conforme a este contrato son a su cargo, con el objeto de que "La Arrendadora" esté en la posibilidad de optar por lo establecido en el presente inciso.

2.- Por rescindir el contrato dándose por vencido anticipadamente su plazo, por lo que "La Arrendataria" en este caso se obliga en forma expresa a devolver de inmediato a donde designe "La Arrendadora" el (los) bien (es) arrendado (s) y a pagarle como consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un-- Perito designado por "La Arrendadora" y costado por "La arrenda-

taria".

Si "La Arrendadora" tuviera que recurrir a la judicial para la recuperación del (de los) bien (es) arrendado (s) y/o para el cobro de las cantidades que se le adeuden.

"La Arrendadora" está conforme en obligarse a liberar a "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad por los daños que se pudieran causar a sus propiedades y/o a propiedades de terceros con motivo de las maniobras y demás actos que se requieran para recuperar el (los) bien (es) objeto de este contrato, así como el pago por su cuenta exclusiva de los respectivos gastos y costos del juicio correspondiente.

VIGESIMA PRIMERA.- En la fecha de vencimiento del presente contrato o de su prórroga o de su vencimiento anticipado, estos dos últimos si se presentaran, "La Arrendataria" deberá devolver a "La Arrendadora" el (los) bien (es) arrendado(s) en las mismas condiciones en que lo (s) recibió, con excepción del deterioro causado por su uso normal de acuerdo con su naturaleza. Los gastos necesarios para que efectúe la devolución aquí pactada, será por cuenta exclusiva de "La Arrendataria", quien además se obliga a que en caso de demora en la devolución, pagará una pena convencional a "La Arrendadora" igual al doble de la renta diaria de la última renta especificada en el anexo No. 2, por cada día que transcurra hasta la fecha en que haga físicamente la devolución mencionada en el domicilio que le indique "La Arrendadora" con un mínimo de treinta días de anticipación al vencimiento.

VIGESIMO SEGUNDA.- El presente contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula al respecto. "La Arrendataria" por ningún motivo o concepto podrá cancelarlo, antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a cargo - deberá liquidarlos a "La Arrendadora" íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circuns

tancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que en este contrato le impone durante la vigencia, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de "La Arrendadora" de cualquier tipo o naturaleza. Las rentas y pagos que efectúe "La Arrendataria" a "La Arrendadora" de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la devolución total o parcial de las cantidades enteradas.

VIGESIMA TERCERA.- "La Arrendataria" se obliga a entregar a "La Arrendadora" estados financieros de la primera como a continuación se señala:

Si el costo de adquisición del equipo según Cláusula Veintiseis comprende:

De 1 a 5 millones de pesos
De 5 a 8 millones de pesos.
De 8 o más millones de pesos.

Deberá proporcionar estados financieros:

Anuales sin auditar.
Anuales auditados.
Trimestrales no auditados y Anuales auditados.

VIGESIMO CUARTA.- Con el fin de responder por la totalidad de las obligaciones contraídas por "La Arrendataria" frente a "La Arrendadora" en el presente contrato.-----

se constituye (n) solidariamente con la primera, fiador (es) liso (s) y llano (s) pagador (es) a favor de "La Arrendadora", o de su cesionario en su caso.

El (los) fiador (es) renuncia (n) a los beneficios de orden y excusión y de división en su caso, contenidos en los artículos --- 2814, 2837 y 2837 del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales aplicables de acuerdo con el artículo primero del citado Ordenamiento. La fianza subsistirá hasta que "La --- Arrendadora" haya sido cubierta de todo cuanto se le adeudare --

por concepto de las obligaciones contraídas por "La Arrendataria" en este contrato, y de sus accesorios o consecuencias legales, - sin consentimiento del (los) fiador (es). b).- "La Arrendadora" haga quitar "La Arrendataria" y la obligación principal queda sujeta a nuevos gravámenes o condiciones; c).- El (los) fiador (es) no pueda (n) subrogarse en los derechos o privilegios de "La Arrendadora" por culpa o negligencia de ésta; d).- Al volverse exigible la deuda principal el (los) fiador (es) pida (n) a "La Arrendadora" que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes siguiente al del cumplimiento de la obligación y "La Arrendadora" no ejercite sus derechos dentro del plazo mencionado, o ya iniciado el juicio dejará de promover sin causa justificada por más de tres meses. Como consecuencia del pacto de subsistencia a la fianza que antes se contiene, el (los) fiador (es) renuncia (n) al contenido de los artículos 2845, 2846, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales.

Asimismo, el (los) fiador (es) se obliga (n) a entregarle a "La Arrendadora" Estados Financieros con la misma periodicidad establecida en Cláusula Vigésima Tercera.

VIGESIMA QUINTA.- Si el Arrendamiento Financiero ha sido pactado en Dólares Americanos, "La Arrendataria" renocie que para poder realizar la operación contenida en este contrato, "La Arrendadora" ha obtenido financiamiento de una Institución Extranjera, y que de los intereses correspondientes a "La Arrendadora" pagaderos a dicha Institución Extranjera, "La Arrendadora" retiene y entera los impuestos mexicanos correspondientes.

"La Arrendataria" se obliga en este acto a pagar a la Institución Extranjera que otorga el financiamiento a "La Arrendadora" para esta operación una cantidad igual a las sumas, que "La Arrendadora" retenga y entere por concepto de impuestos mexicanos sobre los pagos de intereses que haga dicha Institución Extranjera en relación con la presente operación contra la presentación por la Institución Extranjera a "La Arrendataria" de los recibos corres

pondientes.

"La Arrendadora" tratará de obtener para "La Arrendataria" de la Institución Extranjera que financió a "La Arrendadora" el reembolso de los impuestos retenidos por su cuenta, hasta por un 26.75% de los intereses que pagará "La Arrendadora". En el caso de que el importe de tales impuestos mexicanos reembolsados por la Institución Extranjera a "La Arrendataria" no fueran finalmente recuperados por la Institución Extranjera por medio de un crédito compensatorio o de una deducción en contra de su impuesto sobre la renta computado de acuerdo a las leyes de los Estados Unidos de América, "La Arrendataria" a solicitud de "La Arrendadora" pagará inmediatamente a la Institución Extranjera, una suma que después de la deducción de cualquier impuesto requerido a pagar por las autoridades hacendarias de los Estados Unidos Mexicanos y que no hayan sido recuperados.

VIGESIMA SEXTA.- Las rentas estipuladas en el Anexo No. 2, del presente contrato se pacta tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento, por la cantidad de \$-----
-----y se utilizó la tasa del -----

Si "La Arrendadora" optara por continuar con este contrato por así convenir a sus intereses, "La Arrendataria" acepta que la primera modificará el importe de las rentas establecido en la Cláusula Segunda, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados, aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales.

VIGESIMA SEPTIMA.- Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, mala fe, o cualquier vicio que les haya impedido libremente su consentimiento.

VIGESIMA OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento del pre-

sente contrato, las partes se someten a los Tribunales del Primer Partido Judicial del Distrito Federal, renunciando al fuero que - por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

VIGESIMA NOVENA.- Si el (los) bien (es amparado (s) por este contrato procede (n) de una operación de compra-venta, arrendamiento posterior (Sale and Lease Back) pactada entre "La Arrendadora, y "La Arrendataria" el costo del avalúo del (de los) bien (es) objeto del contrato de arrendamiento correrán por cuenta de "La Arrendataria".

P E R S O N A L I D A D

-----, es una Sociedad debidamente --
constituida de acuerdo con las Leyes del País, según consta en la
Escritura,-----otorgada ante el Notario No.-
-----inscrita en el Registro Público de la Propiedad-
y el Comercio de la Ciudad de México, D.F., bajo el No.-----
fojas-----, Volumen-----, Libro-----
de fecha-----

-----es una Sociedad debidamente constituida de acuer-
do con las Leyes del País, según consta en la Escritura No.-----
-----de fecha-----

-----otorgada ante el Notario-----
-----No.-----de-----
Lic.-----

inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de-
la Ciudad de,-----
bajo los datos siguientes;

El (los) Sr. (es)-----

firma (n) en representación de "La Arrendataria", acreditando su-
personalidad con la Escritura No.-----
de fecha-----otorgada ante el Notario No.-

de-----La-----
inscrita en el Registro Público de la Propiedad-----
-----y-----del-----
Comercio-----de-----la-----
Ciudad-----de-----
bajo los siguientes;
quien (es) manifiesta (n) bajo protesta de decir verdad que hasta el momento de la celebración del presente contrato no le (s) han sido revocadas ni limitadas en modo alguno, las facultades que le (s) fueron conferidas por su representada en la Escritura antes dicha.

El (los) SR. (es)-----

firma (n) por su propio derecho, en su carácter de fiador (es), quien (es), manifiesta (n) bajo protesta de decir verdad que es (son) capaz (capaces) en derecho para contratar y que no tiene (n) impedimento alguno para obligarse.

es una Sociedad debidamente constituida de acuerdo con las Leyes del País, según consta en la Escritura No.-----de fecha -----otorgada ante el Notario No. -----inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de -----

bajo los siguientes datos: -----
-----El (los) Sr. (es)-----
----- firma (n) en representación de -----
-----obligándose como fiador (es) quien (es) manifiesta (n) bajo protesta de decir verdad, que hasta el momento de la celebración del presente contrato, no le (s) ha (n) sido revocadas ni limitadas en modo alguno las facultades que le (s) fueron conferidas por su representada en la escritura antes dicha.-----

Es una Sociedad debidamente constituida de acuerdo con las Leyes del Pais, según consta en la Escritura No.----- de fecha----- otorgada ante el Notario No.----- de----- Lic.----- inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de ----- bajo los siguientes-----

obligándola como fiador, quien (es) manifiesta (n) bajo protesta de decir verdad que hasta el momento de la celebración del presente contrato, no le (s) ha (n) sido revocado ni limitadas en modo alguno las facultades que le (s) fueron conferidas por su representada en la escritura antedicha.

Hecho y firmado en la Ciudad de México, D.F., con fecha-----

"LA ARRENDADORA"

"LA ARRENDATARIA"

FIADOR.

FIADOR.

A N E X O No. 1

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. -----
BIEN (ES) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELE-
BRAN,-----

COMO "La Arrendadora" Y-----

COMO "La Arrendataria" CON FECHA-----

DEL MES,-----DE-----

Esta relación forma parte integrante del referido contrato y es -
complementaria a su Cláusula Primera y Vigésimo Sexta.

RECIBIMOS LOS BIENES ANTES DESCRITOS
A NUESTRA ENTERA SATISFACCION.

"LA ARRENDATARIA"

A N E X O No. 2

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.-----
LA SUMA POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO DEL (DE LOS BIENES) OBJETO DEL CONTRA-
TO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN-----

COMO "La Arrendadora" Y-----

COMO "La Arrendataria", CON FECHA-----
DEL MES-----

DE-----SE CUBRIRAN EN LA SIGUIENTE FORMA:
Este anexo forma parte integrante del referido contrato y es complementario--
de la Cláusula Segunda.

De una primera renta a la firma del contrato por:

-----\$-----
-----Más-----rentas de:-----
-----\$-----

CADA UNA DE ELLAS CON VENCIMIENTOS-----

A partir de la fecha en que reciba los bienes "El
Arrendatario" de acuerdo con el Anexo No. 1

T O T A L : =====

En el caso de que sufriera algún aumento o disminución a la tasa de interés-
que deba cubrir "La Arrendadora" a la Institución Financiera con la que es--
tablezca o tenga establecida la operación de crédito, relativa al financia--
miento necesario destinado a la adquisición del (de los) bien (es) arrendado
(s) las partes convienen en forma expresa en que el importe total de las ren-
tas pactadas en la Cláusula Segunda de este contrato, se verán incrementadas
o disminuidas por tal motivo, adjuntándose a las rentas correspondientes de-
acuerdo con el cálculo siguiente:

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.-----
LA SUMA POR CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO DEL (DE LOS BIENES) OBJETO DEL CONTRA-
TO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN,-----
-----COMO "La Arrendadora" Y-----
-----COMO "La Arrendataria", CON FECHA,-----
-----DEL MES,-----DE-----

SE CUBRIRAN EN LA SIGUIENTE FORMA.

Este anexo forma parte integrante del referido contrato y es complementario-
de su Cláusula Segunda.

De una primera renta a la firma del contrato por:

Más-----rentas de: \$-----

cada una de ellas con vencimientos,-----

A partir de la fecha en que reciba los bienes "El
Arrendatario" (de acuerdo con el Anexo No. 1).-----

T O T A L :-----

3.4.- CONSIDERACIONES AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Dada la complejidad e importancia del Arrendamiento Financiero como herramienta de financiamiento, los prospectos a utilizarlo deben de analizar todas las implicaciones, ventajas y desventajas, tanto desde el punto de vista financiero como fiscal, con el objeto de considerar todos los pormenores del contrato y no tomar una decisión equívoca con respecto al contenido del contrato.

El análisis que se presenta, separa las consideraciones fiscales de las financieras, con el objeto de facilitar su análisis, aclarando que ambos respectos, siempre van unidos, ya que la repercusión fiscal del contrato, afectará, invariablemente, el resultado financiero de la operación, por lo que todo análisis financiero sobre cualquier proyecto de inversión, deberá incluir el ahorro o aumento de los impuestos corporativos generados por esa operación en particular.

A).- CONSIDERACION FINANCIERA.

Muchas son las consideraciones financieras que debe de analizar el arrendatario al adquirir equipo por medio del Arrendamiento Financiero, dichas consideraciones son preponderantes las siguientes:

a).- Capital de Trabajo.- Se entienden los activos circulantes o disponibles de la empresa, como por ejemplo, el efectivo existente en bancos, cuentas por cobrar a clientes, inventarios, etc.

Cuando la empresa se financia por medio del Arrendamiento -

Financiero para adquirir bienes del activo fijo, conserva, casi intacto, su capital de trabajo, ya que esta operación no contempla la obligación de efectuar pagos al inicio de la operación, o para la liquidación de otro tipo de pasivos, obteniendo con esto, una mayor productividad, una reducción de costos o bien, ahorro de interés respectivamente, según la utilización que se le diese a los fondos no aplicables en la adquisición del equipo.

b).- Rendimiento de la Inversión.- Bien es sabido por los especialistas financieros, que trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, siempre que se guarden los límites aceptables de apalancamiento financiero, y evitar registros inútiles, ya que aumentar el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa. La misma situación sucedería al recurrir a cualquier financiamiento, ya que el rendimiento de la inversión de accionistas se obtiene como resultado la inversión realizada por el accionista.

b).- CONCLUSION FISCAL.

La principal consideración para efectos fiscales en la selección de la fuente de financiamiento más adecuada, es el diferimiento de impuestos que dicha fuente genera. Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que genera un pago menor en el Impuesto Sobre la Renta y en la participación a los trabajadores en las utilidades de la Empresa, provocando con esto el diferimiento de impuestos, y al mismo tiempo una posible reducción en el costo del financiamiento.

Diferimiento del impuesto significa posponer un pago de impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento presente, es decir, como consecuencia de tener cargos adicionales a resulta

dos por los intereses de la operación, por la depreciación del --
nuevo equipo o por cualquier otro gasto adicional a resultados --
por los intereses de la operación, por la depreciación del nuevo-
equipo o por cualquier otro gasto adicional, la empresa pagará --
los primeros años del proyecto respectivo. "Aparentemente esto no
tiene mayor significación, pero si consideramos el valor del ding
ro a través del tiempo, el diferimiento de impuestos puede ser --
una importante fuente de disminución del costo del financiamiento"
(20).

C O N C L U S I O N E S

P R I M E R A.

El Arrendamiento Financiero viene a ser un novedoso contrato INNOMINADO, con características semejantes al Arrendamiento Natural o Puro y a la compra-venta con reserva de dominio y dada su rápida expansión en la práctica de los negocios en nuestro país, las autoridades legislativas y en especial las fiscales, han tomado cartas en el asunto a efecto de formular las Reformas respectivas a la Ley Fiscal en particular a efecto de contemplar con claridad el Arrendamiento Financiero, primero con el multicitado criterio 13 y después con las Reformas de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

S E G U N D A.

En un principio la incertidumbre jurídica tuvo consecuencias contables y fiscales. A la Contaduría Pública le corresponde "Legislar sobre esta materia y a las Autoridades Hacendarias definir su criterio sobre algunas cuestiones que a la fecha no han quedado satisfactoriamente resueltas y es evidente que existiendo tan estrecha vinculación del problema contable con el fiscal, se impone entrar al estudio de la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta.

T E R C E R A.

En un principio la solución ofrecida por el criterio 13 no satisfizo en última instancia a las autoridades porque dio origen a lo que ellas consideraron abusos, consistente en aprovecharse de una depreciación acelerada, por quienes nunca tuvieron derecho a ella. La preocupación básica del Fisco se reflejó en la idea de que, conforme al criterio 13, nadie deprecia físicamente a las tasas permitidas por la Ley propiciándose de este modo un diferimiento de impuestos, tanto por el arrendador como por el arrendatario.

C U A R T A.

Por otro lado, para resolver el problema de las arrendadoras

podría pensarse en una amortización de inversiones de bienes --- arrendados con una tasa que, dentro de ciertos límites hiciera - factible la celebración de contratos de la índole del contrato - Arrendamiento Financiero, y así el Fisco podría imponer las condiciones que estimara justas para evitar abusos, limitando la -- amortización especial por ejemplo, al tipo de bienes que a su -- juicio favorecieran al industrial en toda su rama, en este caso -- que merecieran un estímulo fiscal para el desarrollo del país y -- además prohibir la enajenación en el precio por parte del arrendatario.

Q U I N T A .

En el presente, la situación impositiva se ve contemplada - por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que analiza claramente - el Arrendamiento Financiero, cuyas reformas a la ley abolieron -- tanto el original criterio 13, como las modificaciones al mismo -- de 1969 y en las Reformas a la Ley en el Diario Oficial de la Federación del 19 de noviembre de 1974, se contempla en la propia Ley del Impuesto Sobre la Renta, específicamente en los artículos 19 fracción VI, Inciso H), 21 fracción XII, 31 fracción I, -- Inciso B) y 41 fracción I, las particularidades del Arrendamiento Financiero, indicándose en la propia Ley que, los ingresos -- provenientes de contratos escritos en los que se concede el uso y goce de bienes y se estipule desde su formulación y celebra--- ción los requisitos que se establecen en la Ley u que han sido - los enunciados como principios básicos que emitió el Instituto-- de Contadores Públicos de la Doctrina Americana.

S E X T A .

En la Ley, se establece con claridad que el Arrendamiento - Financiero debe quedar sujeto a los requisitos esenciales que pa -- ra su formulación y celebración se establecen en el artículo 19 -- fracción VI, Inciso H), de la citada Ley del Impuesto Sobre la - Renta, bajo las condiciones y requisitos que se establecen en el citado numeral en la inteligencia de que, los ingresos que derivan de dicho Arrendamiento Financiero, se ajustarán y aplicarán

a resultados con las depreciaciones que para tal efecto se establecen en la Ley, en su citado artículo 21 en la inteligencia de que si se optare por aplicar el Arrendamiento Financiero, el sistema de ventas en abonos que establece el inciso G) de la fracción VI del citado artículo 19, los ingresos que se obtengan se aplicarán a resultados sin deducción alguna.

S E P T I M A.

Los aspectos de depreciación a que se refiere el artículo - 21 fracción XII, son en los porcentos a que se refiere dicho numeral con la modalidad de que el 70% será estimulado como costo de adquisición y el 30% restante se depreciará en anualidades -- iguales durante el plazo forzoso de duración del contrato.

O C T A V A.

Respecto a pagos al extranjero por Arrendamiento Financiero, se estimará como ingreso sin opción a deducción, con la obligación de retención en la tasa fija del 21% a que se refiere el artículo 41 fracción I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.-Acosta Romero, Miguel.
DERECHO BANCARIO.
Ed. Porrúa.
México, 1978.
- 2.-Arilla Villa, Manuel.
DERECHO FISCAL Y ECONOMICO DE LA EMPRESA.
Ed. Cárdenas, 2° Edic.
México, 1981.
- 3.-Arce Gargollo, Javier.
CONTRATOS ATIPICOS MERCANTILES.
Ed. Trillas.
México, 1985.
- 4.-Barrera Graf, Jorge.
DERECHO MERCANTIL.
Ed. UNAM. Instituto de investigaciones jurídicas.
México, 1985.
- 5.-Briseño Sierra, Humberto.
DERECHO PROCESAL FISCAL.
Ed. Cárdenas, 5° Edic.
México, 1975.
- 6.-Cervantes Ahumada, Raúl.
DERECHO BANCARIO.
Ed. Herrero, 10° Edic.
México, 1978.
- 7.-De Pina Vara, Rafael.
DERECHO CIVIL MEXICANO.
Ed. Porrúa, 5° Edic.
México, 1978.

- 8.-F. de la Garza, Sergio.
Treviño García, Ricardo.
DERECHO DE LOS NEGOCIOS.
Ed. Font. 5 A. Tomo I.
México, 1982.
- 9.-F. de la Garza, Sergio.
Treviño García, Ricardo.
DERECHO DE LOS NEGACIOS.
Ed. font. S.A. Tomo II.
México, 1982.
- 10.-Díaz Bravo, Arturo.
CONTRATOS MERCANTILES.
Ed. Harla.
México, 1983.
- 11.-Giuliani Fran rouge, Carlos.
DERECHO TRIBUTARIO.
Ed. Porrúa, 2ª Edic.
México, 1970.
- 12.-Giorgina Frutos, Victor.
CURSOS DE DERECHO BANCARIO Y FINANCIERO.
Ed. Porrúa,
México, 1985.
- 13.-Haime Levy, Luis.
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
Ed. Isef, 5ª Edic.
México, 1985.
- 14.-López Padilla, Agustín.
EXPOSICIÓN PRACTICA A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
Tomo I Sociedades Mercantiles.
Ed. Do Fiscal.
México, 1986.

15.-Rodríguez Rodríguez, Joaquín.

DERECHO BANCARIO.

Ed. Porrúa, 3ª Edic.

México, 1973.

16.-Leon Tovar, Soyla H.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Ed. UNAM. 1ª Edic.

Ciudad Universitaria, México, 1989.

L E G I S L A C I O N .

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal.
 - 2.- Código de Comercio.
 - 3.- Código Fiscal de la Federación.
 - 4.- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.
 - 5.- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
 - 6.- Ley General de Sociedades Mercantiles.
 - 7.- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
 - 8.- Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos.