

451
2e1

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

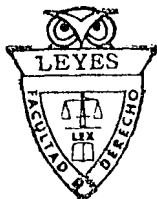
FACULTAD DE DERECHO



**ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES
MUEBLES CON OPCION A COMPRA**

T E S I S

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



FALLA DE ORIGEN

CD UNIVERSITARIA



1994

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE
EXAMENES PROFESIONALES



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO FISCAL
Y FINANZAS PUBLICAS

Cd. Universitaria, D.F., 6 de diciembre de 1993.

COORDINADOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR,
U.N.A.M.
P r e s e n t e .

Por este conducto, me permito comunicar a usted que el pasante DAVID LARA GOMEZ, bajo la supervisión de este Seminario, elaboró la tesis intitulada "ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES MUEBLES CON OPCION A COMPRA".

Con fundamento en los artículos 8o. fracción V del Reglamento de Seminarios, 19 y 20 del Reglamento General de Exámenes de la Universidad, por haberse realizado conforme a las exigencias correspondientes se aprueba la nombrada tesis, que además de las opiniones que cita, contiene las que son de exclusiva responsabilidad de su autor. En consecuencia, se autoriza su presentación al Jurado respectivo.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO
DE
DERECHO FISCAL

Atentamente.
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
La Directora del Seminario

[Firma manuscrita]
Rocío de la Cruz Méndez Camacho

DEDICATORIAS

A MIS PADRES:

DAVID Y MARGARITA

Por ser pilares en mi futuro.

"La Herencia más importante que pueden dejar los padres a los hijos son: La honradez, la perseverancia y el estudio que -- entrelazados dan como resultado el éxito...

GRACIAS

A TI:

M. DAVID LARA

Que siempre estaras en mi pensamiento.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Por ser el Alma Mater y fuente inagotable de profesionistas.

A LA H. FACULTAD DE DERECHO:

Por ser baluarte en la noble carrera de abogado.

AL COLEGIO DE CIENCIAS Y HUMANIDADES

PLANTEL VALLEJO:

Que a través de sus profesores, alento en mi, el seguir estudiando.

AGRADECIMIENTO

AL LICENCIADO JUAN PABLO DE LA SERNA,

Quien dirigió esta investigación y que con sus comentarios y críticas, no hubiese salido a Luz Universitaria la -- presente Tesis, mi más profundo reconocimiento.

A la Lic. Ma. de la Luz Núñez Camacho

Directora del Seminario de Derecho Fiscal y Finanzas Públicas, quien dignamente esta a cargo del Seminario.

A la Lic. María del Socorro Vega Zepeda

Por su valiosa colaboración en mi formación jurídica y profesional.

Gracias por sus enseñanzas, apoyo y creer en mí.

Al Lic. Jaime Romo García

Catédrico de la Facultad de Derecho que de alguna manera contribuyó con sus comentarios al presente trabajo.

A MI HERMANO:

RENE RAFAEL LARA GOMEZ

Quien de alguna manera ha colaborado
a mi formación profesional.

A MIS SOBRINOS:

RENE Y MOISES LARA TORRES

Para que en el estudio lleguen a reali-
zar el más grande de sus anhelos y sa-
tisfacciones.

A MIS AMIGOS:

Quienes en el transcurso de mis --
estudios me brindaron su apoyo y
amistad.

A TODA MI FAMILIA:

Consanguínea y política, sin excepción
alguna.

I N D I C E

Pág.

INTRODUCCION

PRIMERA PARTE

CAPITULO I

ANTECEDENTES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION DE COMPRA	2
1.1 Antecedentes Históricos	3
a) Estados Unidos de Norteamérica	3
b) Europa	5
c) América Latina	6
d) Estados Unidos Mexicanos	6

SEGUNDA PARTE

CAPITULO II

CONCEPTO, ELEMENTOS, CLASIFICACIONES Y CLASES DEL - ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA.	21
2.1 Concepto del Arrendamiento Financiero con Opción a Compra.	22
a) Bancario	32
b) Fiscal	34
2.2 Elementos del Arrendamiento Financiero con Opción a Compra.	36
a) Esenciales	37
b) De validez	40
2.3 Clasificación del Arrendamiento Financiero con Opción a Compra	41
2.4 Clases de Arrendamiento Financiero	42

TERCERA PARTE

CAPITULO III

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO -- FINANCIERO CON OPCION A COMPRA.	46
3.1 La creación de las arrendadoras financieras y su objeto.	47
3.2 Concesión y registro de las arrendadoras financieras.	66
3.3 Sujetos que intervienen en el arrendamiento -- financiero.	70
3.4 Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.	72
3.5 Régimen fiscal aplicable a los contratantes.	89
3.6 Causas de rescisión y terminación del arrendamiento financiero.	114

CUARTA PARTE

CAPITULO IV

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA EN MEXICO	120
4.1 Marco jurídico aplicable al arrendamiento financiero y su exposición de motivos.	121
4.2 Tipos de arrendamiento financiero en México.	165
4.3 Consideraciones financieras y fiscales para -- arrendar equipo con opción a compra.	168
4.4 El arrendamiento financiero como perspectiva -- comercial.	171
4.5 Utilidad financiera.	172
4.6 Beneficios y desventajas del arrendamiento financiero.	174
4.7 Análisis de un modelo de contrato de arrendamiento financiero.	178

4.8 Criterios sustentados tanto por el Tribunal Fiscal de la Federación como por el Poder -- Judicial de la Federación en materia de Contrato de arrendamiento financiero con opción a compra.	197
CONCLUSIONES.	200
BIBLIOGRAFIA.	205

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

Es cierto que los Empresarios requieren liquidez, para su desarrollo económico, y que mejor que un integrante del Sistema Nacional Financiero, lo proporcione por medio de las Arrendadoras Financieras, sociedades dedicadas al financiamiento de todo tipo de bienes.

El Arrendamiento Financiero es complementario de las Instituciones de Crédito, al poder otorgar financiamiento y que a veces las Instituciones de Crédito no lo brindan por sobresaturación de demandas de créditos.

Al celebrarse un contrato de Arrendamiento Financiero, ofrece el mismo opciones que debiera de considerar el Arrendatario, siendo las más primordial la opción a compra, toda vez que al utilizar un bien que no es suyo, materialmente dicho, todavía tiene el derecho de adquirirlo a través de sus pagos puntuales.

Se incluye en el presente trabajo tanto el aspecto -- fiscal como el legal del Arrendamiento Financiero, así como también el de ofrecer un panorama general del contrato a través de un modelo del mismo.

PRIMERA PARTE

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA.

- 1.1 Antecedentes Históricos
 - a) Estados Unidos de Norteamérica
 - b) Europa
 - c) América Latina
 - d) Estados Unidos de Norteamérica

1.1 Antecedentes Históricos

Esta importante figura conocida como leasing, comenzó en los Estados Unidos de Norteamérica y surgió a raíz de las necesidades de incrementar los activos fijos de las empresas, que no contaban con suficientes medios para adquirir equipo necesario y por ello, gente con intuición comercial y financiera y con una visión futurista, ideó esta forma con un instrumento ideal para satisfacer las exigencias del mercado.

a) ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

Fue este país donde se ha mencionado que el creador y padre de esta figura, fue el señor Dyas Power Boothe, que en 1952, fecha memorable para esta gran nación, pues en ese año fue cuando Boothe que era director de una fábrica de alimentos, al tener que servir una cantidad considerable de alimentos para el Ejército de la Marina, tuvo que alquilar lo necesario para producir los alimentos, generando así, la figura del Empresario-Arrendatario y la Empresa Arrendador, percatándose que obtenía un resultado económico favorable, surgiendo la UNITED STATE LEASING --

CORPORATION con el financiamiento del BANK OF AMERICA, cuyo objeto fue dar en arrendamiento bienes. Posteriormente sale a la luz, la segunda sociedad, la BOOTHE LEASING CORPORATION. Ambas sociedades con la asesoría y participación de Dyas Power Boothe, después se crearon otras sociedades independientes de los fabricantes, teniendo participación, los Bancos, Compañías de Seguros, Sociedades Financieras de ventas a plazos. (1)

El leasing obtiene gran auge por las causas siguientes, un mercado de capitales a mediano plazo, restringido e inaccesible, con un régimen fiscal severo en materia de amortización, una economía próspera con un tanto por ciento de beneficio sustancial y empresas obligadas a una renovación de sus bienes de equipo a causa del progreso científico, (2) la rápida acogida que tuvo el leasing en Estados Unidos de Norteamérica se manifiesta en el mercado financiero de la siguiente manera:

- (1) Gutiérrez Viguera, Manuel. El leasing como institución financiera Madrid, Ed. Asociación para el progreso de la dirección, 1977, -- pág. 48.
- (2) Rico Pérez, Francisco. Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra. La contratación por leasing en España, Madrid, Reus 1974 pág. 27.

Del Año de	Se obtuvieron	Millones de Dólares
1952		10
1959		300
1965		1,500
1970		6,000
1975		100,000

por lo que se pudo observar una gran evolución de esta figura comercial en cuanto a los bienes de equipo arrendado.

b) EUROPA

En 1960, el leasing arriba a Europa, vía Gran Bretaña, iniciándose las siguientes sociedades como es la E.L. C.O., después como la Mercantil Credit Ltd, Astley International Trud, Industrial Leasing and Financed Ltd.

En el año de 1962, Francia inicia el Leasing con la sociedad denominada LOCAFRANCE, con la ayuda de Banque de l'Indochine. En Bélgica se establece la sociedad LOCABEL, promovida por LEASE PLAN INTERNATION así mismo en Italia surge la Asociación AMERICAN INDUSTRIAL LEASING, así sucesivamente, el leasing va acogiendo a los demás países de Europa, como Alemania con DEUTSCHE LEASING G.M.B.H.; LU--

XEMBURGO - Interlease (Holding)-, Holanda -Lease Plan-Nederlan-, Noruega -Equipment Leasing Company-, Dinamarca -Nordania Leasing-, Suiza -Industrié Leasing y en España con Alequinsa posteriormente con Alquiber, S.A.

c) América Latina

Como se puede apreciar al tener auge en Europa y los Estados Unidos de Norteamérica, de igual forma se acoge en América Latina como es el caso de Venezuela con las Arrendadoras, Arrendaven, Arrendeequipos y Arrendarca, (3) Argentina con la American Industrial Leasing, Chile, Ecuador y los demás países de Centro y Sur de América Latina.

d) Estados Unidos Mexicanos

En México llega esta forma comercial de financiamiento entre los años sesenta. Se instauró la primera arrendadora financiera, denominada Interamericana de Arrendamientos, S.A., que más adelante modificó su denominación

(3) Balzac Navarro, Eduardo, Estudio de las Normas sobre el Arrendamiento Financiero de Bienes, Revista de Derecho Privado, Caracas Venezuela, año 1, núm. 3, Julio-Septiembre de 1984, pág. 71.

por Arrendadora Serfin, S.A., consecutivamente aparecieron otras sociedades así como Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.; Arrendadora Banpaís, S.A.; Arrendador Creml, S.A.; Arrendadora Internacional, S.A.; Arrendadora, S.A. de C.V. Arrendadora Amex, S.A. de C.V.; Multiarrendadora Mercantil, S.A. de C.V.... hasta llegar a la actualidad de cincuenta y un arrendadoras, contando con su Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

El leasing al estar operando en México no se encontraba regulada por alguna disposición legal, por lo que podía considerar que se estaba ante un contrato atípico, pero que empezó a practicarse conforme a los usos y prácticas comerciales. Aún cuando no había disposición legal alguna que hiciera referencia al Arrendamiento Financiero la Dirección General de Impuestos sobre la Renta por oficio 311-22526, de fecha 26 de abril de 1966, dicta la primera norma pero solamente para efectos fiscales, conocida como Criterio 13, ⁽¹⁴⁾ con el siguiente texto "Se interpre

(4) La validez de las resoluciones y de los oficios-circulares correspondientes es realtiva, en virtud de que en el artículo 82 - del Código Fiscal de la Federación "Facultable a los funcionarios para expedir criterios", el anterior artículo ahora reformado e insertado en el artículo 35 de la Ley comentada.

ta el artículo 19, fracción VI, inciso g), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento que se indican".

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público dió como motivo para emitir el Criterio 13, lo siguiente:

"Se han estado recibiendo reiteradas solicitudes 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 cualesquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objetos de contratos de arrendamiento con opción a comprar o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o - adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago - de una cantidad simbólica.

Teniendo en cuenta 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 por los artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 Fracción VI, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Resuelve que deben de aplicarse a las peticiones aludidas, las siguientes reglas:

I.- A las peticiones de referencia deberán dárseles fiscalmente el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de compra 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 porque los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los --

bienes arrendados.

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

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

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

IV.- Si al finalizar los plazos forzosos pacta-- dos, los arrendatarios enajenaren los bienes - - arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la pro-- porción 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 solo considerar al finalizar las prórrogas acordadas, como el valor de los -- bienes, los importes de las cantidades simbóli-- cas que por adelantado cubran a las arrendadoras o considerar los importes totales de los contra-- tos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal.

En estos casos, si no hicieren uso de la opción,

deberan considerar como pérdida la diferencia -
que corresponda."

De acuerdo a este Criterio al arrendador se le permi
tía depreciar el objeto materia del contrato durante el -
período forzoso del arrendamiento y el arrendatario dedu-
ciendo el importe total de las rentas derivadas del con--
trato. Durante el plazo del contrato era totalmente dedu-
cible el importe del mismo para el arrendatario y para el
arrendador sólo gravable la diferencia entre el precio y
el costo del bien, por lo que había una diferencia de im-
puestos y demasiadas ventajas para recurrir a este contra
to.

Con fecha 23 de Septiembre de 1969 se deja sin efec-
to, el ya mencionado Criterio 13, por oficio circular nú-
mero 537-6194, por considerar incongruente el tratamiento -
fiscal otorgado a las dos partes de un mismo contrato, y
considerando que el mencionado Criterio 13, era contrario
al sistema de depreciación del impuesto sobre la renta; -
con fecha 3 de junio de 1970, se emite el Oficio Circular
número 537-9032, el cual se le conoce como el Criterio 13
Bis, explicando el tratamiento fiscal aplicable y los al-

cances del oficio número 537-6194, quedando así; el arrendatario deducirá el valor de las rentas pagadas y el arrendador únicamente podrá depreciar el bien en los términos del Artículo 21, de la Ley del Impuesto sobre la renta. La autoridad dió el siguiente tratamiento para aquellos causantes que se apegaron al criterio 13;

- a) Que es obligación del arrendador en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente, sin exceder de los porcentajes que señala el artículo 21, mismo que no pueden ser modificados sin autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- b) Que conforme al artículo 19, entre los ingresos acumulables se encuentran los siguientes: la diferencia entre los precios declarados por el causante y los que fije la Secretaría de Hacienda, cuando ellos no correspondan a los del mercado.
- c) Del artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por tal motivo, fundamentándose en los artículos 19 y 21 del cuerpo legal invocado, en relación con el artícu

lo 82 del Código Fiscal de la Federación, procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras, mismas que se ajustarán al Criterio ya indicado.

Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su ánimo de actuar bajo principio de equidad en este problema, ofrece 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 de 1969, autorizará durante los -- próximos treinta días de las presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta en sus artículos 19 fracción VI inciso c), y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a su costo, por depreciación de los bienes y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y costo original menos depreciación. Las diferencias de Impuestos que resulten por la aplicación de este procedimiento se cobrarán mediante la liberación en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las Empresas arrendadoras a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para rectificar sus declaraciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuesto, 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.

El 19 de Noviembre de 1974, se reformo la Ley del Impuesto sobre la Renta, que adicionó el inciso h) a la - - fracción VI del artículo 19 de la citada Ley, éste inciso expresaba lo siguiente, los Ingresos provenientes de contratos escritos en los que se concede el uso o goce de -- bienes y estipula desde su formulación lo siguiente, que las partes se sujetan a un plazo inicial forzoso; Que la persona que recibe el bien para su uso y goce queda obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, - exceden el precio en el que se adquirió el bien por quien concede su uso o goce; que la persona que confiere el uso y goce del bien, una vez que cumplido el pago de las can-

tidades durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien recibe el bien, a la realización de una de las siguientes opciones: la primera, de transferir la propiedad del bien, la segunda la de prorrogar el contrato por un plazo cierto y la tercera la de participar en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato. La persona que reciba o perciba ingresos por los contratos a que se refiere este inciso, podrá optar por aplicar a sus ingresos el sistema a que se refiere el inciso g), de esta fracción y no podrá modificarlo sin autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en ningún caso deberá sujetar los bienes objeto del contrato al régimen de depreciación que se establece en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Cuando en los contratos en que se concedan el uso o goce de bienes se estipula un plazo forzoso o superior en los términos de depreciación a que se refiere el artículo 21 de la Ley antes mencionada y el pago de una renta equivalente o superior al valor del mismo, aún cuando no se hubieren establecido opciones, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá considerar a sus otorgantes den-

tro del régimen establecido en este inciso h), o en el caso de la fracción XII del artículo 21 del cuerpo legal ya tantas veces mencionado, según sea el suceso. En el año de 1974 del 20 de diciembre, se publica mediante oficio, el acuerdo 102-4079 por el que se autoriza la depreciación acelerada de los bienes objeto del arrendamiento financiero con fundamento en el artículo 19 fracción VI inciso h) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y cinco años más tarde aparecen reformas a esta Ley para modificar el régimen de esta figura.

El 31 de diciembre de 1981, mediante adición a la fracción IV del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación introduce la denominación y reconoce el Leasing, como arrendamiento financiero bajo los siguientes lineamientos. El arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión (en los términos de la Ley Fiscal) o por un plazo menor siempre que se permita a quien recibe el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de estas opciones terminales; a) adquirir la propiedad -

de bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mercado del bien en el momento de ejercer la opción; b) prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial, y c) obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero, que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

Si bien es cierto que por un lado al arrendamiento financiero, se sujeta al régimen fiscal, por otro lado se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, donde se incorpora como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras, para reglamentar el contrato en sí, por lo que deja de ser un contrato atípico el arrendamiento financiero, surgiendo a la vida jurídica como un contrato típico regulado por las leyes ya invocadas, siendo memorable para el Arrendamiento Financiero, el 31 de Diciembre de 1981, por otro lado la vigente Ley General de Organizaciones y Acti

vidades Auxiliares del Crédito, aboga la Ley de Instituciones de Crédito, plasmando al Arrendamiento Financiero, - más o menos en idénticos términos.

SEGUNDA PARTE

C A P I T U L O I I

CONCEPTO, ELEMENTOS, CLASIFICACION Y CLASES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA.

- 2.1 Concepto del Arrendamiento Financiero con -
 Opción a Compra.
 - a) Bancario
 - b) Fiscal

- 2.2 Elementos del Arrendamiento Financiero con
 Opción a Compra.
 - a) Esenciales
 - b) De validez

- 2.3 Clasificación del Arrendamiento Financiero -
 con opción a Compra.

- 2.4 Clases de Arrendamiento Financiero

2.1 Concepto del Arrendamiento Financiero con Opción a Compra.

Dentro del ámbito jurídico de los países que realizan operaciones Leasing, palabra que deriva de To Lease, que significa Arrendar, varios países han optado por encuadrar al leasing de distintos vocablos, según su respectivo lenguaje que a continuación se especifica.

España, recogía varias traducciones que se habían intentado en este país, como Prestamo Arriendo, Alquiler Financiero, Prestamo Locativo, Prestamo Alquiler, Crédito - Arrendamiento, Locación-venta y Uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra,⁽⁵⁾ hasta llegar a lo que su-puestamente sería lo más idóneo, el de Arrendamiento Financiero, pero que es más conveniente para este país seguir usando la palabra leasing en relación a que no es fácil - desterrar un término en el tráfico y de reconocimiento In-ternacional que, además, añade la brevedad que el idioma inglés imprime.⁽⁶⁾

(5) Rico Pérez, Op. Cit., pág. 19

(6) Route, José María de la Cuesta, Reflexiones en torno al leasing, Revista de Derecho Mercantil, Madrid, Octubre-Diciembre de 1971; pág. 541.

El Real decreto-Ley de 25 de febrero de 1977, habla de las Empresas de arrendamiento financiero y de operaciones de arrendamiento, el artículo 19, da una definición de las operaciones del Arrendamiento Financiero, al disponer que para los efectos de la presente disposición constituyen operaciones de Arrendamiento Financiero, aquellas operaciones que cualquiera que sea su denominación, consistan en el Arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehiculos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por Empresas constituidas en la forma prevista en el artículo 22 y según las disposiciones señaladas para el futuro usuario, estas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento, mismo término de arrendamiento en el Real Decreto del 31 de julio de 1980, que a continuación se transcribe:

"Las sociedades inscritas en el Registro Especial de Empresas de Arrendamiento y Financiero.. podrán extenderse su actividad a la realización de operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles los cuales sean objeto de tráfi

co empresarial habitual. Tales bienes deberán quedar afectados por el usuario exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales de servicios o profesionales, durante toda la vigencia del contrato. En ningún caso podrán -- realizarse contratos de arrendamiento financiero sobre inmuebles destinados a vivienda o que no sean necesarios para el ejercicio de los fines señalados anteriormente".⁽⁷⁾

Quedando establecido para España el leasing como --
Arrendamiento Financiero.

Bélgica

Este país Europeo utiliza el término de Locación-financiamiento, como sinónimo de leasing. En el Decreto Real - No. 55, de fecha 10 de noviembre de 1967, no ofrece una - definición precisa del leasing, solo establece las características de las operación de leasing de la siguiente -- manera:

(7) Silva Ruiz Pedro F., El leasing Inmobiliario en Puerto Rico, Revista del Colegio de Abogados de Puerto Rico, Vol. 46, Nos. 1-4, Enero de 1985, San Juan de Puerto Rico, pag. 41.

- 1.- Debe de referirse a bienes de equipo que el arrendatario emplee exclusivamente para fines profesionales.
- 2.- Los bienes deben ser especialmente comprados por el arrendador con vista al alquiler, según las especificaciones del futuro arrendatario.
- 3.- La duración del alquiler fijada en el contrato debe de corresponder a la duración presumible de utilización económica del bien.
- 4.- El precio del alquiler debe ser fijado para amortizar el valor del bien alquilado en el período de utilización determinado en el contrato.
- 5.- El contrato debe reservar al arrendatario la facultad de adquirir al final del arriendo la propiedad del bien alquilado, mediante un precio en ese contrato que debe responder al valor residual presumible de dicho bien. ⁽⁸⁾

Francia

En este país al leasing le dan un vocablo denominado Crédit-bail o Location-financement, mientras tanto la de

(8) Balzac, Navarro, Germán, Op. Cit., pág. 79

finición de Arrendamiento Financiero, se encuentra en la Ley número 66-455 del 2 de Julio de 1966, relativo a las Empresas que operan bajo el leasing, y la ordenanza número 67-837 del 28 de Septiembre de 1967. Francia define el leasing de la forma siguiente, las operaciones de leasing consideradas en la ley anteriormente mencionada como las operaciones de Arrendamiento de bienes de equipo, de material de utillaje o de bienes inmobiliarios de uso profesional, especialmente comprados a vistas a este alquiler por empresas que permanecen propietarias de tales bienes, cuando dichas operaciones cualquiera que sea su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes alquilados por un precio convenido teniendo en cuenta al menos en parte, las entregas efectuadas de alquileres. (9)

Italia

En cuanto a Italia, la ley número 183 del 2 de mayo de 1976, definía al leasing como las operaciones de Locación de bienes muebles o inmuebles adquiridos o hechos --

(9) Balzac Navarro, German, Op. Cit., pág. 77

construir por el locador a pedido e indicaciones del locatario, que asume todos los riesgos, y con facultad para - este último de adquirir la propiedad de los bienes locados al término de la locación, previo pago de un precio - preestablecido.⁽¹⁰⁾ En cuanto a su expresión denominan al leasing como Locazione Finanziaria o Locazione con diritti di opzione.

Puerto Rico

Tomando en consideración la asociación que tiene - - Puerto Rico con los Estados Unidos de Norteamérica, en -- sus relaciones Históricas-Políticas el cual utiliza, el - término leasing, porque, Puerto Rico no ha tenido una denominación propia referente a esta figura mercantil, si - no que, plasma la denominación del país precursor en sus términos originales, pero adecuándolo al sistema económico del propio país, por lo tanto da una definición del -- leasing de la siguiente manera. Es un contrato mediante el cual una Compañía (lessor) le compra a un fabricante o proveedor un equipo para que un tercero (lessee) lo use a

(10) Ibid., pág. 81.

cambio de unos pagos periodicos, contiene además una opción para ejercerla el lesse, ya sea para comprar al bien continuar usandolo y para devolverlo. Dependiendo de - - unas breves variantes de estas directrices generales, se clasificará el contrato de operativo o financiero. (11)

Panama.

Bajo el término de Crédito-arrendamiento se le conoce el leasing en Panama, del cual esquematiza su definición. Que las operaciones de Crédito arrendamiento, constituyen una compra de equipo designado por el futuro - - arrendatario, seguida por un arrendamiento a mediano plazo dando al arrendatario al final del contrato una triple opción a saber restituir el bien a la compañía de crédito-arrendamiento, lo cual en ningún momento ha dejado de ser propietaria del mismo, renovar el arrendamiento pero a un canón (renta, pago o cuota) más bajo y en condiciones diferentes dado que el equipo se encuentra fiscalmente amortizado o, finalmente adquirir el bien por su valor resi--

(11) Aviles Pérez, Rene, Revista de Derecho Puertorriqueño, año XXII, Nº 86-Nov, 1982-Febrero-1983. Escuela de Derecho, Universidad de P. Rico, Ponce P. Rico.

dual, el cual puede ser fijado como precio alzado al momento de su celebración del contrato de crédito arrendamiento o establecerse al final de la etapa irrevocable del mismo, tomando en cuenta el valor amortizado. (12)

Ecuador

Al leasing se le bautizo con el nombre de Arrendamiento Mercantil en este país Sudamericano. En el Decreto de fecha 22 de diciembre de 1978 establece ciertos requisitos, tales como:

- a) Que el contrato se celebre por escrito y se inscriba en el libro de los arrendamientos mercantiles que al efecto llevará el registrador.
- b) Que haya un plazo forzoso para las partes.
- c) Que la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado en la opción de adquisición.
- d) Que sea propietario del bien arrendado el arrendador.

(12) Saucedo Polo Juan, "Consideraciones sobre las operaciones de Crédito-arrendamiento o leasing y su aplicación en Panama. LEX, año 11, Nº 4, Mayo-Agosto 1976, República de Panama.

e) Que al término del contrato. El arrendatario tenga las siguientes opciones:

1.- Adquirir el bien, por el precio acordado para la opción a compra o valor residual previsto en el contrato, - el cual no será menor al 20% del total de las rentas devengadas.

2.- Prorrogar el contrato, del cual las rentas serán inferiores a menos que en la prórroga, se incluyan el mantenimiento u otros servicios.

3.- Recibir una parte proporcional de la venta realizada del bien arrendado.

4.- Obtener en arrendamiento mercantil, un bien sustitutivo del principal bien o cosa, aplicándosele las condiciones previstas como si fuera nuevo arrendamiento.

Venezuela

En el año de 1969, varias sociedades de leasing operaron bajo el nombre de Arrendamiento Financiero, pero -- sin una disposición legal; en 1975 nace la Ley General de Banco y otros Institutos de Crédito, sin que esta Ley hubiese hecho una regulación específica sobre el Arrendamiento Financiero de bienes. De fecha 7 de Septiembre de

1982, mediante publicación en la Gaceta Oficial No. 32. - 554, se especifican las normas sobre el Arrendamiento Financiero de bienes en su artículo 2, y que da una definición del contrato de la siguiente manera: "Se considera Arrendamiento Financiero la operación mediante la cual una empresa de Arrendamiento Financiero adquiere un bien conforme a las especificaciones indicados por el interesado, quien lo recibe para su uso, por un periodo de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación dineraria que incluya amortización del precio, intereses, comisiones y recargos de todo orden previstos en el Contrato. El arrendatario pueda optar, durante el transcurso o al ven cimiento del contrato por devolver el bien, sustituirlo por otro, renovar el contrato o adquirir el bien de acuer do con las estipulaciones contractuales.

México

Como se ha indicado anteriormente en el capítulo pr imero, el Arrendamiento Financiero, se consideraba como un contrato atípico, pero que, operaba de acuerdo a los usos y prácticas entre comerciantes, por lo que tenía vida comercial, y no fue, que a final de 1981, el Código Fiscal-

de la Federación otorga una definición para efectos fiscales y por otro lado la Ley General de Instituciones de -- Crédito y Organizaciones Auxiliares, da una definición para reglamentar el contrato e incorporar a las arrendadoras financieras que estaban operando en forma irregular, por lo que el contrato de arrendamiento financiero, deja ser atípico, para estar regulado en los ordenamientos legales antes invocados, a continuación se transcriben los artículos donde esta, contemplado la denominación Bancaria y Fiscal.

a) Bancario

La ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 25, nos da la definición:

"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 esta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga una cantidad de di-

nero determinada o determinable, que cubra el -
valor de adquisición de los bienes, las cargas
financieras y los demás accesorios, y adoptar
al vencimiento del contrato alguna de las opcion
es terminales a que se refiere el artículo 27
de esta Ley que son:

1.- La compra de los bienes a un precio infe- -
rior a su valor de adquisición, que quedará fi-
jado en el contrato. En caso de que no se haya
fijado, conforme a las bases que se establezcan
en el contrato.

2.- A prorrogar el plazo para continuar con el
uso o goce temporal, pagando una renta inferior
a los pagos periódicos que veía haciendo conform
e a las bases que se establezcan en el contra-
to.

3.- Participar con la arrendadora financiera en
el precio de la venta de los bienes a un terce-
ro en las proporciones y términos que se convenn
gan en el contrato.

4.- Ejercitar otra opción terminal, siempre que
este previamente autorizada por la Secretaría -

de Hacienda y Crédito Público".

Parece ser, que esta definición se ajusta a los lineamientos planteados en la iniciativa de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, - al incorporar como organizaciones auxiliares del crédito a los arrendadores financieros y que pueden brindar un me jo r desarrollo económico al país.

Por otro lado el tratadista Arce Gargollo Javier, ma nifi sta que no debería estar regulado en esta Ley el - - arrendamiento financiero, en virtud que el contrato se -- convierte en un Título Ejecutivo, por lo que debería de - estar en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédi to o en el Código de Comercio por ser un Contrato Mercan til.

b) Fiscal

Como se ha mencionado reiteradamente que el Código - Fiscal de la Federación, fue donde se regulo por vez pri me ra al arrendamiento financiero, el cual también nos da una definición del multicitado arrendamiento financiero - para efectos fiscales, mismo que esta establecido en el -

artículo 15, del cuerpo legal invocado y que a continuación se transcribe:

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

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

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

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

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

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al

valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.

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

De acuerdo a las denominaciones establecidas, se puede apreciar que la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito se refiere a los lineamientos contractuales para las partes que son el arrendador y arrendatario financiero, mientras tanto el Código Fiscal de la Federación regula las cuestiones fiscales.

2.2 Elementos del Arrendamiento Financiero con Opción a Compra.

En todo contrato o negocios jurídico hay que distinguir dos tipos de elementos:

Los esenciales también llamados de existencia, porque, faltando un solo elemento, se estaría ante la inexistencia del negocio jurídico.

Los de validez que presuponen la existencia del negocio, pero que al faltar un elemento, origina la nulidad,

más no la inexistencia del negocio.

a) Elementos Esenciales

Para todo contrato, sea mercantil o bancario, como lo es, el arrendamiento financiero es indispensable tener en consideración los siguientes elementos para que puedan existir los contratos de arrendamiento financiero:

El consentimiento, como es notorio en las obligaciones contractuales las partes deberán de estar de acuerdo en manifestar su voluntad para realizar el negocio jurídico en forma consciente y libre.

El objeto, este elemento de existencia consiste sobre la cosa o en el hecho material el cual recae el interés jurídico contractual.

El objeto se clasifica en directo o indirecto, el primero consiste en la producción de consecuencia jurídicas, y que se manifiesta por la conducta de los contratantes, que consiste en una prestación de hacer, de conceder el uso o goce del bien; mientras que en el objeto indirecto, es la cosa misma, es decir, la prestación de dar

los bienes, que sería, que la arrendadora financiera tiene obligación de adquirir los bienes para el arrendatario financiero.

Para la prestación de la cosa, ésta debiera de existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y - por último estar en el Comercio, ello de acuerdo a lo que se estipula en los artículos 1825, 2011 del Código Civil - Vigente para el Distrito Federal, a la primera de las condiciones de la existencia del contrato, que la cosa debe de ser de una existencia física y material, en la naturaleza; a la segunda condición, que es la determinación de la cosa, que exista, y a lo determinable que debe de ser establecido por la especie y no en el genero, porque la especie es lo determinable en esta condición.

El objeto al manifestarse en la naturaleza en forma física y material trae como consecuencia la existencia jurídica del mismo. De acuerdo a la tercera condición la de estar en el comercio, los ordenamiento del artículo - 748 y 749, de la Ley sustantiva civil, es específico en cuanto a esta condición y que a la letra dicen las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por -

disposición de la Ley, están fuera del comercio de la naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, como por ejemplo la energía que produce el sol, el aire, la lluvia, etc.; y lo están por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular, verbigracia los monumentos históricos, las ruinas prehispánicas, los parques públicos como lo es el Bosque de Chapultepec, etc. Al celebrar las partes el contrato de arrendamiento financiero, deben de considerar las condiciones y pormenores del objeto.

La prestación del hecho, que es la conducta del arrendador financiero sea posible en forma lícita, y que no vaya en contra de la ley, del orden público o de las buenas costumbres. (13)

La causa, como elemento esencial de los contratos, es el fin inmediato perseguido por las partes, es decir al fin, la finalidad o razón económica que cada parte quiere obtener, por ejemplo el arrendador financiero al

(13) Código Civil para el Distrito Federal, artículos 8 y 1830, Editorial Porrúa, S.A., México, 1992, pág. 42 y 330.

otorgar financiamiento obtiene una utilidad o ganancia -- económica que le produce el arrendatario por el simple hecho de celebrar el contrato; y para producir, sin tener - necesidad de erogar cantidades de dinero para adquirir el bien en propiedad.

b) Elementos de Validez

Se presupone que la manifestación de la voluntad se da, a través de la forma expresa o tácitamente. En el -- contrato de arrendamiento financiero la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, impone que el mismo, sea otorgado por la forma escrita y ratificado ante fedatario público, lo que vierte tal ordenamiento, para que el contrato sea perfecto es que sea por es-- crito.

Actualmente los modelos del contrato que se esta haciendo mención, se encuentra elaborados por la Organiza-- ción Auxiliar de Crédito como lo es la Arrendadora Finan-- ciera;

2.3 Clasificación del Arrendamiento Financiero con opción a compra.

El contrato de Arrendamiento Financiero resulta ser:

- a) Típico, toda vez que resulta ser regulado en nuestro derecho Mexicano, a partir de diciembre de 1981, en el Código Fiscal de la Federación y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- b) Bilateral, en virtud de que produce derechos y obligaciones para los contratantes.
- c) Formal, para el derecho Mexicano el arrendamiento financiero, debe constar por escrito de acuerdo a lo que establece el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y el artículo 15 fracción III del Código Fiscal de la Federación.
- d) Oneroso, porque se considera que obtienen las partes provechos y gravámenes recíprocos.
- e) Comutativo, en relación que las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata, artículo 1838 del Código de Comercio.

f) De tracto sucesivo, es decir la obligación principal - que son los pagos, se da a través de cierto tiempo para - el cumplimiento del Contrato.

g) Es traslativo de uso o goce, toda vez que el arrendatario adquiere el uso o goce del bien que le da el arrendador financiero, a cambio de los pagos que debe efectuar para poder utilizarlos.

2.4 Clases de Arrendamientos Financieros.

La gran diversidad que contiene el arrendamiento financiero y su influencia en el orden económico, trae como consecuencia varias clases de Arrendamiento Financiero, o similitudes del mismo, a continuación se expresan de la siguiente manera:

a) Financial lease o leasing financiero.

Es aquel que se lleva a cabo por el arrendador y que da en alquiler un bien a favor del arrendatario financiero, estableciéndose las siguientes opciones, prorrogar el contrato, la compra del bien a un precio simbólico, intervienen aquí tres personas, arrendador, proveedor y arrendatario.

b) Operating lease (Arrendamiento Operativo)

Se podría decir que es uno de los antecedentes del Arrendamiento Financiero y de las demás operaciones financieras.

c) Leasing Directo

Este tipo de leasing, el arrendatario se dirige a la Empresa sin ningún intermediario.

d) Leasing Indirecto

La peculiaridad del leasing indirecto, es que el fabricante da sus bienes a las arrendadoras, para que estas ofrezcan al Mercomún, los bienes del fabricante, y evite el arrendatario la compra directa del bien.

e) Leasing Broker

Se trata de un agente de comercio o colocador de los bienes del fabricante es un mediador del proveedor y usuarios del cual el agente de Comercio obteniendo una comisión por cada contrato que se haya celebrado, se podría decir que es un auxiliar del Comercio.

f) Lease Back

Realmente este arrendamiento es muy especial en relación que es una empresa Mercantil que al no tener liquidez (dinero) al momento, opta por vender un bien mueble, a una empresa de leasing y adquiere nuevamente el bien -- vendido en arrendamiento financiero, con lo que habrá una secuencia de la utilidad del bien. Los consorcios mercantiles al agotar sus créditos bancarios utilizan esta figura o bien cuando reservan una línea de crédito para una eventualidad económica.

TERCERA PARTE

CAPITULO III

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA

- 3.1 La creación de las arrendadoras financieras
- 3.2 Concesión y registro de las arrendadoras financieras.
- 3.3 Sujetos que intervienen en el arrendamiento financiero.
- 3.4 Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario
- 3.5 Régimen fiscal aplicable a los contratantes.
- 3.6 Causas de rescisión y terminación del arrendamiento financiero.

3.1 La creación de las arrendadoras financieras y su objeto.

Para la realización de la actividad que llevan a cabo las arrendadoras financieras, es necesario ser una persona moral solvente, hablando económicamente para responder ante las necesidades de los arrendatarios financieros para el fin inmediato que estos requieran.

Por regla general las arrendadoras financieras, deberán de constituirse en forma de sociedad anónima, ante Notario Público, y así mismo la Escritura Constitutiva de la sociedad deberá de contener lo siguiente. ⁽¹⁴⁾

- a) Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad. ⁽¹⁵⁾
- b) La duración de la sociedad. ⁽¹⁶⁾
- c) El importe del capital social y los socios, la Ley de Sociedades Mercantiles indica que como mínimo sean dos socios y que cada uno de ellos suscribirán una acción, sien-

(14) Ley General de Organizaciones y actividades Auxiliares del Crédito, art. 8 "Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 1992, pág. 3

(15) Ley General de Sociedades Mercantiles, artículo 6, Ed. Porrúa, - S.A., México, 1992, pág. 174.

(16) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, artículo 8, fracción II, Ed. "Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 1992, pág. 4.

do su capital social que no sea menos de cincuenta millones de pesos o su equivalente en nuevos pesos de acuerdo a la publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 22 de julio de 1992, si bien es cierto que la ley que tutela a la arrendadoras tiene sus propios requisitos también debe de estarse a lo que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles, de acuerdo a lo que estipula el artículo 10, de la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, y del Banco de México determinará durante el primer trimestre de cada año, los capitales mínimos necesarios para constituir nuevas arrendadoras financieras, así como para mantener en operación a los que ya estén autorizados, para lo cual tomará en cuenta el tipo, y en su caso, clase de la Organización Auxiliar del Crédito, así como las circunstancias económicas de esta organización y la del país en general, considerando necesariamente el incremento en el nivel del índice nacional de precios al consumidor que, en su caso, se dé durante el año inmediato anterior y oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Cuando el Capital social exceda del mínimo, deberá estar pagado cuando menos en un cincuenta por ciento siempre que este porcentaje no sea inferior al mínimo establecido,

por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la constitución de las arrendadoras financieras. Si es una Arrendadora de capital variable, su capital mínimo obligatorio, deberá de estar integrado por acciones sin derecho a retiro, y el monto del capital con derecho a retiro, en ningún caso podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro. (17)

Como se puede apreciar en líneas anteriores, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito no determine el monto del capital social para autorizar a las arrendadoras financieras, pero faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que sea ella quien determine el monto social, anteriormente el capital social estaba determinado en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras Concesionadas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de Enero de 1984, que en aquel entonces, el capital mínimo era de \$100'000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS - 00/100 M.N.), totalmente suscrito y pagado.

(17) Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit. artículo 8 fracción I, primer párrafo, pág. 3

Las arrendadoras financieras podrán emitir acciones no suscritas, mismas que se entregaran a los suscriptores al momento del pago de su valor nominal y de las primas - que en su caso, fije la sociedad, estas primas u otro similar, estaran destinados a un fondo especial de reserva mismas que sólo podrán ser computadas como capital, para efectos de determinar la existencia del capital mínimo, - que el mismo cuerpo legal invoca. (18)

Para la celebración de las Asambleas y las Juntas de Consejo de Administración se llevaran a cabo en el domicilio social, el cual deberá de estar en el Territorio Nacional, los estatutos estableceran que los acuerdos de -- las asambleas sean válidas en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de votos que se adopten, excepto cuando se traten de asambleas extraordinarias en las que se requerirá, por lo menos, el voto del 30% del capital - pagado para la adopción de resoluciones propias de dichas asambleas, (19) aspecto muy diferente en la Ley de Sociedades Mercantiles que el quórum para realizar una asamblea ex-

(18) Ibid., artículo 8, fracción I, Sexto párrafo, pág. 5

(19) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 8, fracción VII, pág. 5

traordinaria es por lo menos del 50%.

Algo peculiar que establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, radica forzadamente que el domicilio social deberá estar en la República Mexicana.

d) Los organos de administración, la administración estará a cargo de un consejo de administración y que funcionará en forma colegiada. El número de administradores no podrá ser inferior de cinco, designados por la asamblea, cada accionista o grupos de accionistas que representen el 15% del capital pagado, de una sociedad de arrendamiento financiero, tiene la facultad de nombrar un consejero y en caso de revocarlo, también se revocaran a los demás consejeros.⁽²⁰⁾ Criterio muy diferente a lo que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles, donde la administración estará a cargo de un administrador o por un consejo que como mínimo son dos: los accionistas que representen a un 25% del capital social nombraran cuando menos un consejero, otro aspecto diferente a lo que establece

(20) Idem.

ce la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, las diferencias se encuentran en los artículos 143, 144 de la Ley Sustantiva de las Sociedades Mercantiles.

La firma social, la tendrán por lo regular personas con capacidad técnica o moral, como sería el caso del consejo de administración, directores generales o funcionarios de la empresa arrendadora. (21)

e) El órgano de vigilancia estará a cargo de uno o varios comisarios siendo requisito indispensable los que señale la propia Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, los vigilantes financieros pueden ser socios o personas ajenas a la sociedad. Sus facultades y obligaciones de los comisarios serían; cerciorarse de la constitución y subsistencia de la garantía que determinen los estatutos o la asamblea general de accionistas para asegurar, las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de los encargos conferidos a los administradores y los gerentes, a los primeros se les exigirá, información financie-

(21) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cot., artículo 74, segundo párrafo, pág. 56.

ra y un estado de resultados en forma mensual; realizar un examen de las arrendadoras para rendir anualmente a la asamblea general ordinaria de accionistas un informe sobre la eficiencia y razonabilidad de la empresa arrendadora; convocar a las asambleas ordinarias como extraordinarias de accionistas en caso de omisión por parte de los administradores. (22)

En ningún modo podrán ser comisarios propietarios o suplentes, los directores generales o gerentes, ni los miembros del consejo de administración, los funcionarios o empleados de instituciones de crédito, de seguros, de fianzas, casas de bolsa, otras organizaciones auxiliares y casas de cambio. (23)

Por otro lado la propia ley sustantiva de las arrendadoras, regula la vigilancia respecto de las organizaciones auxiliares del crédito a través de la inspección. La facultad estará a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, teniendo las atribuciones que le son de ma-

(22) Ley General de Sociedades Mercantiles Op. Cit., artículo 164, - 166 pág. 206, y Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 8, fracción X, último párrafo, pág. 5.

(23) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 8 fracción III incisos 3 y 4, pág. 4.

nera implícita de inspección y vigilancia, las arrendadoras deberán de rendir ante la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público y Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, los informes y pruebas sobre sus operaciones, contabilidad, inversiones o patrimonio que les soliciten para fines de regulación, supervisión, inspección, vigilancia u otras disposiciones legales y administrativas.

f) La sociedad arrendadora, debe de tener un fondo de reserva, llevándose a cabo por medio de las utilidades que obtengan, las sociedades con un 10% que se separán de las utilidades hasta alcanzar el 100% del capital social, en cambio la Ley General de Sociedades Mercantiles lo trata de manera muy diferente para las sociedades normales, ya que estas separaran el 5% como mínimo para formar el fondo de reserva, hasta alcanzar el 20% del capital social. (24)

Las arrendadoras financieras, deberán de contar con un capital contable que no será inferior al 6% a la suma

(24) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 8, fracción VII, pág. 5.

de sus activos y en su caso de sus operaciones causantes de pasivo contingente expuestos a riesgos significativos, la propia ley, otorga a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previamente oyendo a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y al Banco de México cuales activos -- contingentes se consideraran integrantes del capital contable. (25)

Con fecha 29 de Agosto de 1990, mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación, se emiten las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras, mismas que derogarán a las anteriores Reglas Básicas que se comentaron en su oportunidad, y señalando las nuevas Reglas Básicas, los conceptos que integraran al -- capital contable; que en su regla segunda específica lo siguiente:

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

(25) Ibid., artículo 37-B, pág. 22.

3) Las utilidades no aplicadas y/o a las pérdidas no absorbidas del ejercicio vigente y de ejercicios anteriores y.

4) El 100% de los superávit por revaluación de inmuebles y de acciones en inmobiliaria de las referencias en el artículo 37 de la Ley General de Organizaciones y actividades auxiliares del crédito, así como el 50% del superávit por revaluación de acciones de otras empresas.

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

g) Los poderes que otorguen las arrendadoras financieras no requerirán otras inserciones que las relativas al -- acuerdo del consejo de administración que haya autorizado el otorgamiento de poder a las facultades que en la escritura o en los estatutos se concede al mismo consejo sobre el particular y a la aprobación del nombramiento de los - consejeros. (26)

h) La inversión de los extranjeros en la sociedad, dentro

(26) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 9, pág. 6.

del capital social de las arrendadoras financieras en ningún momento deberá haber participación extranjera, de sus gobiernos o entidades financieras, de personas físicas o morales, excepto que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en forma discrecional autorice tal participación en el capital pagado, la inversión mexicana tendrá una -- mayoría y deberá mantener el control de la arrendadora. - El extranjero que adquiera un interés o porcentaje de la sociedad, se considerará por este solo hecho mexicano, so pena que invoque a la protección de su gobierno perderá - la participación a favor de la nación (cláusula calvo), se hará efectivo la sanción siempre y cuando se haya estipulado en el convenio para la admisión de los extranjeros o en el acta constitutiva.

1) Prohibiciones a las Arrendadoras, dentro del marco legal que regula al Arrendamiento Financiero, están, que -- les está prohibido; operar sus acciones propias; emitir - acciones preferentes o de voto limitado; celebrar operacio -- nes en virtud de las cuales pueden resultar deudores de - la arrendadora, los directores generales o gerentes, -- salvo que correspondan a préstamos laborales, a los comisarios propietarios o suplente estén o no en funciones, -

los auditores externos de la arrendadora, los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuge de las personas anteriores, con el fin de evitar que los funcionarios bancarios o mejor dicho financieros obtengan beneficios económicos respaldándose en la Empresa arrendadora y por último ésta, tiene que liquidar los adeudos contraidos por las personas antes mencionadas; recibir depósitos bancarios de dinero; otorgar fianzas o cauciones; adquirir bienes, títulos o valores, mobiliarios o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deben conservar en su activo, si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán de proceder a su venta en plazo de un año si son bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles de igual forma se procederá en caso de incumplimiento del contrato de Arrendamiento Financiero, por parte de las arrendatarias; no podrán realizar operaciones de compraventa de oro, plata y divisas. Se exceptúan las operaciones con divisas relacionadas con financiamiento o con contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera⁽²⁷⁾

(27) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 38, pág. 22.

(artículo 38 de la Ley General de Organizaciones y Activi
dades Auxiliares de Crédito).

El objeto del contrato de Arrendamiento Financiero.

En el sistema financiero, puede ser arrendatario, ya sea una persona comerciante o que tenga actividades diferentes a un comerciante, por lo que puede estar dirigido a los empresarios que pueden estar en situaciones económica insuficientes para realizar una erogación, por lo -- que optan por el Arrendamiento Financiero, adquiriendo -- bienes, propicios para su actividad comercial, a los em-- presarios que utilizan equipos sofisticados a los que tie-- nen empresas de nueva creación y en general al empresario pequeño, mediano y grande.

A las personas que no es su habitualidad el comercio estaría centrado a los profesionistas como médicos, odontólogos, arquitectos, etc.

Después de un breve esbozo, de las personas que utilizan, la figura financiera, nos remitimos al objeto del Arrendamiento Financiero, como es el de adquirir y entregar un bien o bienes para su uso o goce a plazo forzoso -

de arrendamiento, las arrendadoras financieras deberán de utilizar los importes del capital pagado y las reservas de capital para efectos de realizar las operaciones propias de su objeto y para adquirir los bienes muebles o inmuebles a que están autorizados, mismas que se detallan a continuación:

- Celebrar contratos de arrendamiento financiero.
- Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero.
- Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos en arrendamiento financiero.
- Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de sus operaciones y para cubrir necesidades de liquidez, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero y de otras fuentes que autorice la Secretaría de Hacienda mediante reglas de carácter general.

Dichas fuentes ya mencionadas, conocidas como AERBO-AF (Acuerdo por el que se Emiten Reglas Básicas para la -

Operación de las Arrendadoras Financieras, en su regla -- octava dice.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley General de Organización y Actividades - Auxiliares del Crédito, en su fracción IV, se autoriza a las arrendadoras financieras la realización de las operaciones siguientes:

a).- Préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones propias de su objeto social, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objetos de arrendamiento financiero.

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

-- Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y efectuar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras con las personas de las que reciban financiamiento.

- Constituir depósitos, a la vista y en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para tal efecto por la Comisión Nacional de Valores.
- Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.
- Las demás operaciones que la ley en estudio se les autorice, y
- Las demás operaciones análogas y conexas que, mediante reglas de carácter general, autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria de Seguros y del Banco de México.

A través de las reglas básicas que en su regla décima tercera se autorizó a las arrendadoras financieras, la práctica del arrendamiento puro como operación conexas dentro de los lineamientos siguientes:

- 1.- Se define al arrendamiento puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de

un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales a que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.- Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

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

4.- Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro, al grado de que permita el uso nor

mal que les corresponda.

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

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

6.- Los contratos de arrendamiento puro que celebren las arrendadoras financieras no podrán tener un término menor de seis meses.

Como puede verse, las arrendadoras financieras, además del objeto principal que está previsto en las tres primeras fracciones, podrán otorgar créditos refaccionarios e hipotecarios, por otro lado investigadores jurídi-

cos que han estudiado al arrendamiento financiero proponen que se puede celebrar contrato de Arrendamiento Financiero, en bienes intangibles, como son marcas, derechos, patentes, concesiones; toda vez que los ordenamientos legales como la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y el Código Fiscal de la Federación, no lo impiden, (28) podría ser se pactará lo antes indicado, claro esta, se tendría que ser en una forma especial.

Los bienes con opción a compra, se enfocaría en dos grupos:

— En bienes de equipo, por ejemplo:

Computadoras.

Maquinaria de imprenta.

Equipo y herramienta para industrias y talleres (como son para cocinas industriales integrales de hoteles, de la construcción y obras públicas).

Tiendas de autoservicio.

(28) Arce Gargollo, Javier, Contratos mercantiles atípicos, México, Ed. Trillas, 1991, pág. 92; Díaz Bravo, Arturo, Contratos Mercantiles, 2a. ed. México, Ed. Harla, pág. 89.

Equipo médico para hospitales (copiadoras, máquinas eléctricas, muebles de oficina).

Aviones, Barcos.

Vehículos comerciales e industriales.

La lista sería demasiado extensa, se inserto lo más -- que se realiza en el mercado financiero.

- Bienes de consumo duradero, necesariamente debe ser -- así, en otro caso si se arrendara en bienes perecederos no tendría alguna utilidad para el arrendatario.

Los bienes de consumo duradero que por ciento es muy limitado estan:

Los televisores a color

Las radiograbadoras.

Las cámaras de video.

La videograbadora.

3.2 Concesión y registro de las arrendadoras financieras.

El Estado siendo rector de la economía nacional y de acuerdo a política financiera dará las bases para que se prospere en aras de la estabilidad social, que a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ejercera tal función.

Si una organización auxiliar del crédito de las llamadas arrendadoras financieras reúne los requisitos previstos, mismo que serán sometidos a la previa aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, habiéndose admitidos, es realmente indispensable su publicación en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a la misma, artículo 5, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Una vez otorgada la concesión, podrá utilizar en su denominación las palabras organización auxiliar del crédito, arrendadora financiera u otra que exprese ideas semejantes en cualquier idioma y no podrán incluir el término nacional si no tiene tal carácter. (29)

A continuación se presenta un modelo de autorización a favor de una empresa arrendadora, publicada en el Diario Oficial.

AUTORIZACION que otorga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a la sociedad que se denomina, X, S.A. de C.

(29) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 7, pág. 3.

V., para que opere como arrendadora Financiera.

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría - de Crédito Público.

AUTORIZACION

Que a solicitud del C. Jorge Guerrero Baeza otorga la Secretaría de Hacienda y Crédito -- Público, en representación del Gobierno Federal, a la sociedad que se denomina "Arrendadora X, S.A. de C.V.", para que opere en los siguientes términos:

ARTICULO PRIMERO.- En uso de la Facultad que el artículo 5o., de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito confiere a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se otorga autorización a "ARRENDADORA X, S.A. DE C.V.", para llevar a cabo las operaciones a que se refiere el artículo 24 - de la Ley Citada.

ARTICULO SEGUNDO.- Dicha sociedad se sujetará a las disposiciones de las Leyes Generales - de Organizaciones y Actividades Auxiliares del

Crédito, de Sociedades Mercantiles, las demás que le sean aplicable y, en particular a las siguientes bases:

I.- La denominación de la sociedad es "ARRENDADORA X, S.A. DE C.V.", Organización Auxiliar del Crédito.

II.- El capital social es de N\$ 5'500,000.00 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.), de los cuales N\$ 3'000,000.00 (TRES MILLONES DE NUEVOS PESOS 00/100 M.N.), corresponden al capital fijo, sin derecho a retiro, íntegramente suscrito y pagado.

III.- El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- Por su propia naturaleza esta autorización es intransmisible.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, Distrito Federal, a cuatro de Enero de mil novecientos noventa y tres.- En ausencia del C. Secretario, de conformidad con el artículo 137 del Reglamento Interior -

de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
El Subsecretario de Hacienda y Crédito Público
Guillermo Ortiz M.- Rúbrica.

El Registro de las arrendadoras financieras.

Una vez aprobada la escritura o sus modificaciones, estas deberán inscribirse en el Registro de Comercio sin que sea preciso mandamiento judicial, ni de ninguna otra autoridad.

3.3 Sujetos que intervienen en el Arrendamiento Financie ro.

Al ser un contrato bilateral, donde participa el - - arrendadora y el arrendatario, núcleo fundamental para la existencia de nuestro contrato. El proveedor o fabricante podría ingresar a la relación contractual, pero no es así, aunque puede crear ciertas implicaciones a las par-- tes, más adelante se comentará sobre el particular.

Como ha quedado establecido, el arrendador financie-- ro, es una persona moral, su actividad consistirá en la - financiación de los bienes, objeto del contrato.

El arrendatario financiero es la siguiente parte que

interviene en esta figura comercial, siendo una persona - física o moral, son esencialmente los que realizan actividades industriales, comerciales o de servicios.

El proveedor, fabricante, constructor o suministrador, denominaciones usuales en el ámbito financiero a la persona que proporciona los bienes utilizables para futuros arrendatarios financieros.

El proveedor sólo contrae obligaciones y adquiere de rechos de las partes que celebran el Arrendamiento Finan-
ciero, mismas que a continuación se especifican:

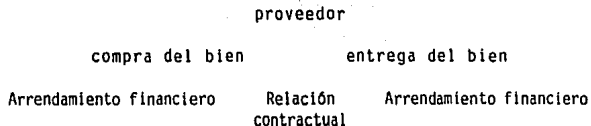
a).- El arrendador financiero; Si se celebró la compraventa al contado, entendiéndose perfecta la venta al trans-
ferir el bien y el otro a pagar un precio cierto y en dínero, en cambio si se efectuó la compraventa a plazos, da como resultado que el arrendador tendrá que cumplir los - pagos para finiquitar el bien adquirido.

b).- El arrendatario financiero al solicitar información, costos y demás condiciones del bien por parte del proveedor y hubiera interés por parte del usuario, comprometiéndose a adquirirlo (promesa de compra) dándose el supuesto

en relación a nivel contractual del arrendatario y proveedor, sin afectar el espíritu del contrato de Arrendamiento Financiero.

Si hubiere controversia jurídica, al reclamar el arrendatario por vicios ocultos del bien al proveedor, entonces se estaría a la legitimación, que le hubiere dado el arrendador al arrendatario financiero para iniciar el juicio.

El proveedor, juega un importante papel dentro de la actividad mercantil, por ser el productos del bien o los bienes, mismos que serán absorbidos en el mercado comercial por medio de ventas directas o por intermediarios (broker), se plasmará lo que se ha hecho referencia en el siguiente esquema.



3.4 Derechos y Obligaciones del Arrendador y Arrendatario.

El contrato, por lo regular se recogen, además de --

una serie de condiciones generales establecidas, las particulares que se consideren oportunas, según la naturaleza de las operaciones que se traté.

Las partes financieras contratantes, siendo personas con capacidad para ser titulares de derechos y obligaciones, deberán recíprocamente cumplir lo estipulado en el contrato del Arrendamiento Financiero, a continuación se analizan los derechos y obligaciones de los contratantes.

Obligaciones del Arrendador Financiero.

- a).- El arrendador financiero, siendo una persona moral, a la firma del contrato, se obliga adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a un plazo -- forzoso a la usuaria financiera.
- b).- La entrega del bien objeto del contrato, será a través del proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas.
- c).- Al haber recibido los bienes el arrendatario, su contraparte le deberá de entregar, los documentos de la operación, para que quede legitimada ante el proveedor.
- d).- En la Ley General de Organizaciones y Actividades Au

xiliares del Crédito, no indica si alguna de las partes, tendrá obligatoriedad de inscribir el contrato de Arrendamiento Financiero, ante el Registro Público de Comercio, (30) según nuestra opinión, la obligación recaería ante el arrendador, por ser el titular del bien objeto del contrato mismo que trae como consecuencia tal eventualidad, de inscribirlo. Al registrar el compromiso, surtiría efectos ante terceros (en caso de embargo de los bienes) por otro lado tiene el arrendador, la ejecutividad que le otorga la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, para repercutir en contra del arrendatario financiero.

e).- La Organización Auxiliar del Crédito deberá de constreñirse, a la voluntad del arrendatario financiero por si ejerciera alguna de las opciones terminales que la ley le otorga; la prórroga del contrato; la opción de compra del bien, y la participación por la venta a un tercero. (31)

f).- En caso de perturbación extrajudicial o judicial que afecten el

(30) Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 24, último párrafo, pág. 15.

(31) Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 27, pág. 17.

el uso o goce de los bienes, la arrendador podrá ejercitar acciones o defensas. Ciertamente es que de igual manera corresponde a la arrendataria financiera realizarlos

Si las acciones y defensas no se ejercitaron adecuadamente por parte de la arrendataria financiera, las llevará a cabo directamente la Sociedad Arrendadora, sin perjuicio de las que hubiere llevado a cabo la usuaria financiera. (32)

g).- Contratar el seguro, en caso que hubiere omisión por parte del arrendatario financiero. (33)

h).- Si se establecido durante la vigencia del Arrendamiento Financiero, cláusula alguna que permitiera al arrendatario obtener un bien similar del que esta arrendado por otro, lógicamente con tecnología más avanzada. La arrendadora estaría obligada adquirir este nuevo bien.

El interés que se presenta es evidente por parte del usuario financiero, por el envejecimiento prematuro (obsolescencia repentina). En los Estados Unidos de Norteamérica es frecuente esta cláusula (se podría llamar de renovación de bienes misma que se va extendiendo a los demás --

(32) Ibid., artículo 32, pág. 19

(33) Ibid., artículo 35, pág. 20

países que utilizan el Arrendamiento Financiero.

Derechos del Arrendador Financiero.

a).- Siendo contratado el seguro que cubran los bienes objeto del Arrendamiento Financiero, con opción a compra, el primer beneficiario será el arrendador financiero⁽³⁴⁾, esto con el fin, que con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta, los saldos pendientes de la obligación concertada o las responsabilidades a que quede obligado como propietario de los bienes, para obtener la indemnización correspondiente, es necesario que la arrendataria haya cubierto los requisitos que señala la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

b).- La arrendadora financiera tiene la facultad de ejercer el derecho que le asista para ejercitar acciones y defensas directamente al arrendatario financiero por omisión o negligencia sobre el uso de los bienes, v. gr., si la arrendataria tuviere un crédito, mismo que no ha liquidado, y al solicitarse el pago del adeudo no lo hiciere

(34) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 34, segundo párrafo, pág. 20.

se embargaran los bienes del arrendamiento... Y si hubiere un suceso de Quiebra por parte de la arrendataria, el arrendador deberá ejercer lo que a su derecho convenga por ser el legítimo propietario de los bienes. En el primer ejemplo se estaría a una tercería excluyente de dominio, en el siguiente se solicitaría la devolución del bien en la Vía Ordinaria Mercantil, por no ser parte de la masa concursal, exhibiendo los documentos que acreditan la legitimación procesal, según mi opinión personal, sin embargo la arrendadora puede ejercitar las acciones y defensas que están plasmadas en nuestros ordenamientos legales vigentes.

c).- La sociedad arrendadora tiene el derecho que le indemnice el arrendatario por daños y perjuicios ocasionados por no ejercer algunas de las opciones terminales, si se hubiere pactado alguna en específico, tendría que notificar por escrito a la arrendadora financiera por lo menos con un mes de anticipación. Los daños y perjuicios serían los siguientes; si el arrendador al estar esperando la manifestación del arrendatario, decide verificar el estado de conservación de los bienes y si están en malas condiciones, no podrá venderlos a un tercero trayendo como consecuencia pérdida o menoscabo en su patrimonio por

la falta de cumplimiento en sus obligaciones el arrendatario financiero, en cuanto a los perjuicios es cuando se le priva de cualquier ganancia lícita que debiera obtener por el cumplimiento de las obligaciones del usuario.

d).- La arrendadora financiera al ser exigible la obligación en el contrato a la arrendataria y no lo satisficiera, la demandara a ésta, la posesión de los bienes objeto del arrendamiento, por conducto del juez de lo civil en turno, acompañándole a la demanda los documentos base de la acción como son: el contrato de Arrendamiento Financiero, debidamente ratificado ante fedatario Público, y el estado de cuenta certificado por el contador de la Organización Auxiliar del Crédito, el pedimento de los bienes puede ser en la demanda inicial o durante el procedimiento. (36)

e).- La sociedad arrendadora al garantizar un adeudo principal a terceras personas, lo hará por medio de los títulos de crédito que además serán transmitidas a los acree-

(36) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Op. Cit., artículo 33, pág. 30.

dores, esta cesión implica el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de Arrendamiento Financiero. (37)

Obligaciones de la Arrendataria Financiera.

a).- La arrendataria tendrá como obligación principal, pagar una cantidad determinada o determinable por concepto de contraprestación por el uso o goce temporal que hace, del bien objeto del contrato, el cumplimiento nace al estampar la firma el usuario al contrato de Arrendamiento Financiero, aunque todavía no tenga en su poder los bienes solicitados.

b).- La constitución del precio y la forma de pago, en el primero estará integrado; por el valor del bien, las cargas financieras y los demás accesorios, (38) como son, la cuota de amortización el interés correspondiente por la financiación, más el pago del Costo Porcentual Promedio, gastos administrativos e impuestos, toda esta integración es lo que se diferencia de los demás contratos sea Civi--

(37) Ibid, artículo 26, pág. 17.

(38) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 24, pág. 15.

les o Mercantiles al Arrendamiento Financiero, por ser esta la financiación para la adquisición de bienes con opción a compra para el usuario.

Por lo regular la forma de pago es mensual y de acuerdo a las parcialidades pactadas.

c).- Emitir Títulos a la orden del arrendador financiero en uno o varios pagarés, según se convenga cuyo importe englobe el total del precio convenido siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del Contrato de -- Arrendamiento Financiero, ⁽³⁹⁾ por regla general así debe ser, porque si no, ya no sería un contrato de Arrendamiento Financiero.

d).- A menos que se estipule lo contrario en el contrato, la arrendataria absorberá la obligación de tener al equipo en buenas condiciones y darle el mantenimiento respectivo, las refacciones, implementos y bienes que se adicionen al bien materia del contrato se considerarán incorporados a estos y por lo tanto, sujetos a los términos del mismo. ⁽⁴⁰⁾

(39) Ibid., artículo 26, pág. 17.

(40) Ibid., artículo 29, primer párrafo, pág. 18.

e).- La arrendataria utilizará los bienes sólo para el uso convenido en el contrato o conforme a la naturaleza y destino a estos, responsabilizándose, por lo tanto, de los daños sufridos por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, la de sus empleados o la de terceros. (41)

f).- Otra de las importantes obligaciones es seleccionar al proveedor, fabricante o constructor, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán, autorizando los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, por lo que la arrendadora financiera queda liberada de responsabilidad de cualquier error u omisión en la descripción. (42)

g).- Es riesgo de la arrendataria la pérdida parcial o total del bien arrendado, aunque esta se realice por caso fortuito o fuerza mayor y en general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucciones o daños que sufriesen los bienes. (43)

(41) Idem.

(42) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 30, pág. 18.

(43) Ibid., artículo 31, pág. 19.

h).- En el caso de vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga para que esta los ejercite en contra del vendedor, trayendo consigo la arrendataria que comunique a la proveedora de tales vicios o defectos siendo aquellos que le hagan impropia para su uso como por falta de calidad, cantidad o vicios internos del bien objeto dado en arrendamiento. El arrendatario financiero dentro de los cinco días de recibir el bien o dentro de los treinta días, deberá de reclamar al proveedor por falta de calidad, cantidad, de los bienes recibidos o por causas de vicios internos en los mismos, ⁽⁴⁴⁾ aplicandose la siguiente tesis judicial:

"Acciones derivadas de un contrato mercantil. -

El nacimiento de las acciones derivadas de un contrato de compraventa mercantil, por vicios ocultos de la cosa, esta sujeto a que la parte

(44) Código de Comercio, artículos 383, 384. Ed. Porrúa, S.A. México, 1992, pág. 44, en relación al artículo 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito, pág. 19.

compradora comunique a la vendedora de la existencia de tales vicios, dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha de recibo de la mercancía; por lo tanto, si el comprador ha dado el aviso antes indicado, en términos de lo dispuesto por el artículo 383 del Código de Comercio, su acción no ha caducado, y para la pérdida del derecho a su ejercicio, o sea la prescripción negativa, debe estarse a las reglas generales de la prescripción mercantil, y no a las de caducidad previstas en el dispositivo legal invocado."

Amparo directo 44/77. Angel Pérez Pérez, 2 de junio de 1977. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Gómez Azcárate. Secretaria: Irma Moreno Montiel. Informe 1977. Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, pág. 343.

En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, inclusive de autoridad, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria deberá de ejercer las acciones -- que correspondan para recuperar los bienes o defender el

uso o goce de los mismos. La arrendadora financiera, es estos casos, legitimará a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas cuando ello sea necesario. (45)

Frente a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, -- misma que deberá cubrir en los términos pactados en el -- contrato, y tratándose de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, la arrendataria deberá notificarlo a la arrendadora financiera en un plazo máximo de tres -- días hábiles siguientes al que tenga conocimiento de la -- eventualidad de que se trate ya que de lo contrario se hará responsable de los daños y perjuicios. (46)

1).- En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con un seguro o garantía, cuyas primas y gastos corran por cuenta de la arrendataria, que cubra por lo menos los riesgos de -- construcción, transportación, recepción e instalación, se

(45) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículos 31 fracción I y 32 párrafos primero y tercero, pág. 19 y 20.

(46) Ibid., artículo 31 último párrafo y 32 segundo párrafo, pág. 19 y 20.

gún la naturaleza de los bienes, los daños y pérdidas de estos, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daño a terceros, en sus personas o en sus propiedades. (47)

j).- Hay algunos contratos de Arrendamiento Financiero, - donde se impone a la arrendataria financiera que coloque el signo sostenible de propiedad del arrendador, como se aprecia esto es, para efectos comerciales publicitarios, estos signos pueden ser en una placa de metal o con letras de golpe, si el bien es de metal.

k).- El lugar de pago la misma ley especial no lo establece debiendose acudir a la normal general del Código Civil Vigente, en su artículo 2427, donde se establece que a -- falta de convenio, el lugar de pago será en el domicilio del arrendatario.

(47) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 34, 35, pág. 20.

Derechos del Arrendatario Financiero.

a).- Una vez concluido el plazo del vencimiento del contrato la arrendataria tendrá el derecho de adoptar alguna de las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, pudiendo convenirse en el contrato el derecho de la arrendataria de ejercitar alguna de ellas, o bien, adoptarla al finalizar el plazo obligatorio, en cuyo caso la arrendataria deberá de notificar por escrito su opción a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación. En ambos casos la arrendataria responde de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento, a continuación se transcriben las opciones.

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

II.- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos -- periódicos que venían haciendo, conforme a las bases que

se establezcan en el contrato; y

III.- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato. (El legislador fue omiso al no señalar a que tipo de valor de mercado se vendería, si actualizado o, supletoriamente se aplicaría la primera hipótesis, que debe ser inferior el precio del bien de acuerdo al valor de mercado).

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta facultada para autorizar otras opciones terminales, mediante disposiciones generales, siempre que cumplan, los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25, de La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, estas nuevas opciones pueden ser:

- a).- Asociarse con el arrendador y dar nuevamente -- los bienes en Arrendamiento Financiero, a un -- tercero.
- b).- Al ser propietario de los bienes dados en Arrendamiento Financiero, la arrendataria, esta se -- los vendería a la sociedad arrendadora, para --

que celebren un nuevo Arrendamiento Financiero, con los mismos bienes.

- c).- Quedarse de entre los bienes, solamente alguno de utilidad del arrendatario, v. gr., si se - - arrendo equipo para Cocina Integral Industrial que consiste en estufas, refrigerador horizontal disponible con cuatro puertas, cafetera - - freidor, campanadas purificadoras, mesas de ace ro inoxidable. EL arrendatario financiero optará de entre estos bienes descritos, alguno - que le proporcione utilidad o algún beneficio - extraordinario.

Las opciones señaladas u otras, deberán de pactarse en el contrato de Arrendamiento Financiero, para ejercerlas el arrendatario financiero, previo visto bueno de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En el Arrendamiento Financiero, no podrá aplicarse - la tácita reconducción en favor del arrendatario, por ser una medida de financiación para el usuario, respetandose el plazo forzoso adicionado con las opciones finales. No

siendo posible adecuar el artículo 2485 del Código Civil Vigente que regula al arrendamiento civil del Arrendamiento Financiero.

3.5 Régimen fiscal aplicable a los contratantes.

Desde un punto de vista fiscal el contrato de Arrendamiento Financiero, surge con el objetivo de deducir en forma acelerada el costo de los activos fijos, el usuario deducía de su resultado fiscal, el importe de las erogaciones (renta) que pagaba por el uso o goce temporal del bien, los cuales eran equivalentes al costo del activo -- más los intereses por el capital insoluto que no tuvo que desembolsar al momento de adquirirlo en un periodo menor al señalado por la ley para la depreciación de dicho activo, aunado al beneficio anterior el arrendatario pactaba con el arrendador que al término del plazo del contrato, aquel a cambio de una cantidad simbólica, podía adquirir el bien objeto del contrato.

El contrato de Arrendamiento Financiero, estuvo regido por varios criterios, de acuerdo a la política fiscal de la Dirección General de Impuestos sobre la sobre -

entre ellos, el ya conocido criterio 13 y 13 bis.

De acuerdo a los Criterios que emitio la Dirección - General del Impuesto Sobre la Renta, consideraba al Arrendamiento Financiero, como un contrato de ventas en abonos en virtud de la opcion de compra que tiene el Arrendatario Financiero.

No es sino, que a partir del 31 de Diciembre de 1981 mediante reformas al Código Fiscal de la Federación, misma que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, cuando se introduce un tratamiento específico para el Arrendamiento Financiero.

A continuación se transcribe, en forma integra el precepto que regula nuestro contrato en estudio:

"Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los si- --

guientes requisitos:

I.- Que se establezca un plazo forzoso que sea -
igual o superior al mínimo para deducir la inver-
sión en los términos de las disposiciones fisca-
les 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 deter-
minada, que deberá ser inferior al valor de mer-
cado 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 in-
ferior al que se fijó durante el plazo inicial -
del contrato.

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

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

III.- Que se establezca una tasa de interés apli-
cable para determinar los pagos y el contrato se

celebra por escrito.

92

IV.- Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses. (48)

En relación a la fracción I, se deberá establecer un plazo forzoso en el contrato que sea igual o superior, para deducir el bien. En el primer supuesto que sea por lo menos igual al tiempo en que se tardaría en depreciarse el bien al aplicar los porcentos máximos permitidos por la Autoridad Fiscal, v. gr. si se pacto en el contrato de Arrendamiento Financiero, un autobus, atendiendo a las circunstancias especiales del arrendatario financiero y de acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 44 fracción VI que señala el 20% para este tipo de bien para su depreciación, por lo que tal bien arrendado terminaría de depreciarse en cinco años; el segundo supuesto esto, el plazo forzoso es superior a ese tiempo, entonces se ubicaría a lo señalado en la fracción I, siendo que el usuario ya no tendría que ejercer las opciones finales.

Se pensaría que al no ejercer las opciones, ya no sería un Arrendamiento Financiero, si no otro contrato -- (arrendamiento puro), lo que se determino en el párrafo - que antecede es para efectos fiscales cuando el plazo es igual o superior, pactado en el contrato. Pero puede existir el Arrendamiento Financiero, por haber un plazo forzoso y un otorgamiento por el uso o goce temporal de los -- bienes tangibles.

Si se pacto un plazo menor en el contrato, el usuario a quien recibe el bien podrá ejercitar las opciones - terminales, esto se dará para deducir el bien fiscalmente siendo que al aplicarse alguna de las opciones se consideraría el contrato como Arrendamiento Financiero.

Los plazos para deducir las inversiones se determinan conforme a lo establecido en los artículos 44 al 46 - de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, ya que éstos indican los porcentos máximos de depreciación anual para los activos.

A la opción a), donde se establece que al transferir la propiedad del bien deberá establecerse como pago una - cantidad de dinero que no podrá exceder al valor de merca

do del bien al momento de ejercer la opción, esto es, si se pacto al inicio del contrato o durante de él, esta opción siempre que no se finalice. Se estimaría al valor de mercado del bien a la fecha en que se concluya el plazo forzoso, para que el pago por la adquisición de ese bien no exceda del valor de mercado. Al ejercer esta opción no es aplicable el artículo 64 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, donde la Secretaría de Hacienda y Crédito Público es la que determinaría presuntivamente el precio en que los contribuyentes adquieran o enajenen bienes.

De acuerdo a la opción b), si el arrendatario manifiesta que quiere la prórroga del contrato por un plazo cierto, los pagos deberán ser por un monto inferior que el inicial pactado, por lo regular al finalizar la prórroga el bien automáticamente ingresa al arrendatario.

Por último la opción c), la arrendataria financiera al no ejercer las anteriores opciones: recibirá al finalizar el compromiso financiero una parte del precio obtenido en la que se enajeno el activo a un tercero, la ley fiscal es omisa al no señalar en cuanto ascendería la participación que tiene derecho el usuario y además no seña-

la a que precio se vendería los bienes a un tercero, la primera omisión legal se podría enmendar al pactarse en el contrato por la participación al arrendatario de la venta del bien a un tercero, en cuanto a la segunda omisión al adquirir el activo un tercero que es una persona física se estaría a lo dispuesto del artículo 102 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que a la letra dice:

"Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o instituciones de crédito autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las autoridades fiscales estarán facultadas para -- practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente..." Esto en concordancia en el artículo 64 de la legislación invocada.

En la fracción II del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación que señala que el Arrendamiento Financiero, la contraprestación o sea el monto total de las rentas liquidadas deberán ser igual o superior al valor del bien al momento

de otorgarlo. La contraprestación no se considerará, parte, cuando haya prórroga del contrato, sino sólo la cantidad total de la usuaria esta obligada a pagar durante la vigencia forzosa del contrato, ya que aquella opción por prórroga no es obligatoria elegir por la arrendataria.

La fracción III señala como requisito de formalidad que el contrato de Arrendamiento Financiero, se celebre por escrito y que se aplique una tasa de interés para determinar los pagos, realmente lo mencionado es un beneficio para las arrendadoras.

Y la fracción IV del ya mencionado artículo, requiere que se consigne expresamente en el contrato del valor del bien objeto de la operación y el monto para el pago de los intereses. La fracción en comento fue adicionada a través de la ley que establece, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes de carácter federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 26 de diciembre de 1990, con la finalidad de mantener cohesión con las reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, siendo su publicación en la misma fecha que la anterior, derogando el procedimiento para el

cálculo del monto original de la inversión, por lo que el importe se elegirá directamente del contrato de Arrendamiento Financiero, así como el monto relativo a los intereses, obligando al arrendador que anote en el contrato el valor del bien y la parte que corresponda a los intereses.

En la legislación fiscal el arrendamiento financiero se considera como una enajenación de celebrarse y al término del mismo de acuerdo a lo que señala el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación que dice:

Se entiende por enajenación de bienes.

I.- . . .

II.- . . .

III.- . . .

IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

La interpretación del artículo 14 y 15 del Código Fiscal de la Federación, se ajusta si la sociedad arrendadora transmite el activo arrendado en el arrendatario al término del contrato inicial, en la prórroga en forma indirecta o por la venta a un tercero, por lo que se deberá

entender al Arrendamiento Financiero, como una enajenación de bienes.

Las empresas arrendadoras lo que finalmente quieren es no incluir los bienes arrendados en sus activos.

Régimen fiscal aplicable a la arrendadora

Se analizará las leyes fiscales que regulan a la arrendadora en forma concisa.

Se empezará por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que en su artículo 16 menciona que para los efectos del artículo 15 de esta ley se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma ley, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente.

I.- . . .

II.- . . .

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

Lo anterior nos manifiesta que el arrendador financiero, tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio y que son los siguientes:

a).- Considerar la totalidad de la contraprestación que se derivará del contrato de arrendamiento financiero con opción a compra, como un ingreso del ejercicio es decir, declarar como ingreso la totalidad de lo que obtendra la vigencia del contrato.

b).- Permitir que el impuesto sobre la renta, se vaya causando unicamente sobre las rentas vencidas, y no sobre la total de la operación al momento de efectuarse, con lo -- que se difiere, el pago del impuesto que corresponda a -- las cantidades que no son exigibles en el ejercicio en -- que se celebró el contrato para enterarlo en el ejercicio en que se venza el plazo para el pago de la contraprestación pactada, por lo que deberá acumular las cantidades -- recibidas como ingreso.

La arrendadora financiera sea cual fuere el trata- -- miento o la opción que opte para acumular sus ingresos, -- se deberá de ejercer por la totalidad de los contratos -- que celebre, por otro lado si la arrendadora financiera -

desea de cambiar la opción deberá de estarse a lo estable^u cido en el párrafo segundo de la fracción III del artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que reza así:

La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola -- vez; tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se quiera realizar antes de que -- transcurran, se deberá cumplir con los requisitos que establezca el reglamento de esta ley, a continuación se -- transcribe los requisitos que señala el artículo 10 del = reglamento.

Para los efectos de lo dispuestos en el artículo 16 fracción III, segundo párrafo de la Ley, el contribuyente podrá cambiar la opción a que se refiere dicho párrafo -- por una sola vez antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio siempre que se encuentre en cualquiera de los siguientes supuestos:

I.- Cuando fusione a otra sociedad (expresión incorrecta del reglamento debería ser, cuando se fusione con otra so^u ciedad).

II.- Cuando los socios enajenen acciones o partes sociales que representen cuando menos un 25% del capital social del contribuyente.

III.- Cuando reuniendo los requisitos de sociedad controlada la controladora ejercite la opción a que se refiere el artículo 57-A de la Ley, o bien, cuando se incorpore o desincorpore como sociedad controlada en los términos de los artículos 57 I y 57 J, de dicha ley. (49)

Estos supuestos son considerativos para las empresas financieras por lo que sería viable que ejercieran el cambio de opción.

Pero jurídicamente hay conflicto de ordenamientos legales establecidas, por un lado en el artículo 16 fracción III, en su segundo párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en relación al artículo 10 de su reglamento y por el otro, el artículo 6 último párrafo del Código Fiscal de la Federación que expresa lo siguiente:

"Cuando las disposiciones fiscales establezcan opciones a los contribuyentes para el cumpli-

(49) Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 10, Ed. Trillas, 4a. Edición, México, 1992, pág. 183.

miento de sus obligaciones fiscales o para de--
terminar las contribuciones a su cargo, la ele-
gida por el contribuyente no podrá variarla --
respecto al mismo ejercicio".

Es decir, si el arrendador financiero ejercio alguna
de las opciones que especifica el artículo 16 fracción --
III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya no la podrá
cambiar la opción elegida la arrendadora financiera de --
l^ugual forma estaría, el párrafo segundo el mismo precepto
legal invocado aún con los requisitos satisfechos, siendo
que el Código Fiscal de la Federación impide la variación
de la opción que la arrendadora seleccionó.

Según mi opinión sera recomendable ajustar el párra-
fo último del artículo 6 del Código Fiscal de la Federa--
ción a los lineamientos de la Ley del Impuesto sobre la -
Renta y su reglamento o bien reformar a los artículos que
legislan sobre este punto.

Reintegrandonos nuevamente a los ingresos del Arrenda
dor Financiero también se deberán de considerar a los con-
tratos de arrendamiento financiero a los ingresos obteni-
dos en el ejercicio que sean exigibles, los que deriven -

de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 fracción I del Código Fiscal de la Federación.

Impuesto Activo

Las empresas que componen el sistema financiero, no pagaran el impuesto al activo, lo anterior en base al artículo 6 en su fracción II de la Ley del Impuesto al Activo, que regula dicho impuesto, expresa lo siguiente:

I.- . . .

II.- Las empresas que componen el sistema financiero.

Para afirmar lo anterior, nos remitimos al artículo 7-B, fracción II, último párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que reza así:

"Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, determinarán por cada uno de los meses del ejercicio, -- los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria, acumulables o deducibles como sigue:

III.- EL componente inflacionario. . .

Para los efectos de esta fracción, se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas,

de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casa de bolsa y casas de cambio, -- sean residentes en México o en el extranjero."

Lo anterior a primera vista no están obligadas las sociedades el pago del activo, sin embargo en el artículo 6 fracción VI, párrafo primero de la Ley del Impuesto al activo, establece otro tratamiento así:

"Las personas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo que mantengan los inventarios a que se refiere el párrafo segundo del artículo 10. de esta ley, o que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en el artículo 10. de esta ley. . . pagarán el impuesto por dichos bienes.

En líneas anteriores se comentó que nuestro contrato de Arrendamiento Financiero, es considerado como una enajenación de bienes, si bien es cierto que el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, nos habla del Arrendamiento Financiero, como un compromiso del cual se otorga

el uso o goce temporal de bienes, también es cierto que para ello deberán efectuarse una serie de requisitos, mismos que nos llevan a considerarlo como una enajenación en términos del artículo 14 en su fracción IV, del mismo cuerpo legal invocado, por lo tanto no es aplicable, el artículo 6 párrafo primero de la fracción VI de la Ley del Impuesto sobre el Activo.

Impuesto al valor agregado.

En virtud de que el contrato de Arrendamiento Financiero, esta determinado como una enajenación de bienes, se le aplicará lo conducente a lo que esta establecido en el artículo 12, tercer párrafo que expone:

" . . . Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses".

El impuesto que podrá diferirse, se hará en los términos que señala el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 25:

" . . . Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda -- conforme sean exigibles los abonos."

"Lo dispuesto en este artículo será aplicable - siempre que para efectos del impuesto sobre la renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado conforme a lo dispuesto por - el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el Impuesto al valor agregado se deberá separar - el impuesto correspondiente a los intereses, el que se podrá diferir será el que corresponda a los intereses.

El impuesto al valor del bien objeto del arrendamiento, se trasladará al arrendatario a la celebración del contrato, a continuación se expresará en forma práctica:

Valor del bien objeto del	
contrato	N\$ 85,000.00
IVA	8,500.00
Monto al pago de intereses	
correspondientes	55,000.00
IVA	5,500.00

El Impuesto al Valor Agregado causado al momento de la operación será el correspondiente de la inversión por la compra del bien arrendado o mejor dicho que será arrendado, mismo que se le deberá trasladar el impuesto por la operación de adquisición del bien, al arrendatario financiero y solo podrá diferirse el Impuesto correspondiente al monto de los intereses.

Régimen fiscal al arrendatario financiero.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su artículo 48, establece lo siguiente:

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

Como se comento en su oportunidad, el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 15 fracción IV, que indica que se deberá de consignar en el contrato de Arrendamiento Financiero, el valor del bien y el monto de los intereses. Por lo tanto, para conocer el monto original

de la inversión en los términos del artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; solo hay que tomar el expreso en el contrato como valor del bien.

El interés de los contratos de Arrendamiento Financiero, se determinarán de la siguiente manera; se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, (50) se podría decir que tal interés es fijo.

La sociedad financiera que celebra contratos de Arrendamiento Financiero, establece una tasa de interés variable en función de un parámetro, indicativo como es el Costo Porcentual Promedio, Certificados de la Tesorería, por lo tanto se debe de atender a lo dispuesto en el artículo 7-A, párrafo cuarto de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de Arrendamiento Financiero, se ajusten mediante la

(50) Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 7-A, párrafo Tercero Ed. Trillas, 4a. Edición, México, 1992, pág. 25.

aplicación de índices, factores o de cualquiera otra forma se considerará el ajuste como parte del interés devengado".

Lo anterior es que cualquier ajuste que haya, como lo es una modificación en tasas, se le dará el tratamiento de interés.

El artículo 50 del ordenamiento que estamos comentando especifica lo siguiente:

Cuando en los contratos de Arrendamiento Financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

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

II.- Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes o terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los gastos efectuados y las can- tidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la -- participación de la enajenación a terceros. (51)

En relación a lo dispuesto en la fracción I, tenemos que dividir el monto que se haya pactado como opción a compra entre el número de años que falte por depreciarse el bien, objeto del contrato resultando la deducción respecti va.

La fracción II, se refiere aquel caso en que el -- arrendatario pierde la propiedad del bien en virtud que -- este fue enajenado a un tercero. En tal aspecto, el -- arrendatario restará del total de pagos que haya realizado a la sociedad financiera, el importe de las cantidades que ya hubiese deducido con motivo del contrato de Arrendamiento Financiero, y la diferencia obtenida se comparará con el ingreso que hubiere obtenido por la participa-- ción en la enajenación a un tercero.

(51) Ley del Impuesto Sobre la Renta, Op. Cit., artículo 50, pág. 54

Impuesto al Activo.

El Arrendamiento financiero esta regulado en el artículo 2 de la Ley del Impuesto al activo, donde el arrendatario efectuara el pago del impuesto al activo en relación al monto original de la inversión por el bien objeto del arrendamiento, esto en correlación al artículo 14 del ordenamiento legal en cuestión, dichos artículos a continuación se transcribieran para constatar lo anterior.

El contribuyente determinará el impuesto por -- ejercicios fiscales aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 2%.⁽⁵²⁾

para los efectos de esta ley, se considera establecido permanente, acciones, sistema financiero, monto original de la inversión, activo fijo y del impuesto sobre la renta define o considere como tales.⁽⁵²⁾

Impuesto al valor agregado.

Para que el arrendatario pueda acreditar el impuesto

(52) Ley del Impuesto al Activo, artículo 2, Ed. Trillas, 4a. edición, México, 1992, pág. 237.

(53) Ibid., artículo 14, pág. 245.

al valor agregado, que la arrendadora le hubiere trasladado, deberá reunir ciertos requisitos establecidos en el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado que expresa lo siguiente:

"1.- Que corresponda a bienes o servicios estrictamente para la realización de actos distintos de importación, por los que se debe pagar el impuesto establecido en esta Ley (es el 10% en el art. 1, primer párrafo), o a los que se les aplique la tasa del 0%. Para los efectos de esta Ley, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto. Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para fines del impuesto sobre la renta, únicamente será acreditable el impuesto trasladado en la proporción en que dichas erogaciones sean deducibles para fines del citado impuesto sobre la renta.

...

" II.- Que haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes a que se refiere la fracción III - del artículo 32 de esta Ley."

Existe una congruencia entre el régimen aplicable al arrendador y al arrendatario financiero ya que este último no podrá acreditar el Impuesto al Valor Agregado, hasta en tanto no se lo traslade el arrendador mismo que es obligado en los términos del artículo 32 en su fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a expedir comprobantes que cumplan los requisitos establecidos en el Código Fiscal de la Federación, y que el Impuesto al Valor Agregado, que se traslade se señale en forma expresa y por separado, ya que de lo contrario, el usuario no podrá acreditar el Impuesto al Valor Agregado.

En ningún momento el usuario deberá de considerar -- que el impuesto trasladado forma parte del valor del bien objeto de la operación del Arrendamiento Financiero, es decir, el impuesto que sea trasladado al arrendatario éste lo considerará como impuesto acreditable.

3.6 Causas de rescisión y terminación del arrendamiento.

Las causas de rescisión están plasmadas en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, artículo 33 y 35, que a la letra dicen:

En los contratos de Arrendamiento Financiero, - al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo... (54)

Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro debe ser contratado por la arrendataria, ésta no realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión. (55)

(54) Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito. Op. Cot., artículo 33, pág. 20.

(55) Ibid., artículo 35, pág. 20

La primera hipótesis se da cuando el arrendatario financiero es omiso en sus pagos y la segunda se dará al pactar el Arrendamiento Financiero, y dentro de los tres días siguientes no contrato un seguro para los bienes objeto del contrato.

Como opinión personal, propongo las siguientes causas de rescisión:

- a).- Por no darle la utilidad pactada, v. gr., si se pacto en el Arrendamiento Financiero, la utilización de una camioneta para uso personal y posteriormente el arrendatario financiero la utilizará como transporte de carga.
- b).- Por Quiebra de la arrendataria, sea persona física o moral.
- c).- Por muerte del arrendatario financiero cuando es una persona física se dará este supuesto en caso que se haya pactado en el contrato.
- d).- Por disolución de la sociedad arrendataria.
- e).- Por subarrendar el bien objeto del arrendamiento por parte del arrendatario.

f).- Por no renovar el bien por otro con tecnología más avanzada, siempre que se haya pactado en el contrato.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, no estipula las causas de terminación del contrato de Arrendamiento Financiero, por lo cual se propone las siguientes, mismas que se aplicarán supletoriamente por ser un derecho común. (56)

a).- Por convenio expreso

b).- Por haber fenecido el plazo fijado en el contrato, habiendo manifestado alguna opción a que tiene derecho.

c).- Por haber variado de proveedor el arrendador financiero y no manifestarlo ante el arrendatario.

Antes de dar por concluido el capítulo en cuestión, a modo de agregarlo, se mencionará que al ser un instrumento de financiamiento el Arrendamiento Financiero, el legislador le otorgo al Arrendador Financiero medios judiciales efectivos en contra del arrendatario toda vez que la herramienta financiera es utilizada para producir bie-

(56) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Op. Cit., artículo 10, pág. 6.

nes u ofrecer servicios. Si el arrendatario al no cumplir con alguna de sus obligaciones, quiere decir que no esta utilizando el bien correctamente, repercutiendo en la economía de la sociedad financiera al haber erogado -- gastos enormes para la adquisición del bien objeto del -- contrato, por lo que el Legislador en su afán de impulsar el desarrollo económico y atendiendo que las empresas -- arrendadoras ofrecen liquidez inmediata por medio del -- Arrendamiento Financiero, que repercutiran en los bienes que los usuarios requieren; da una seguridad mayor en su activo circulantes a las organizaciones auxiliares del -- crédito por medio de la Vía Legal, a continuación se expresan:

Formular la petición judicial de posesion del bien - objeto del arrendamiento , acompañando el contrato debidamente y ratificado ante Fedatario Público, el estado de - cuenta certificado por el contador de la sociedad financiera. (57)

(57) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares - del Crédito, Op. Cit.,

Intentar la Vía Ejecutiva Mercantil, en base al título de Crédito denominado págare sea uno o varios. (58)

Ejercitar la Vía Ejecutiva Mercantil, exhibiendo el contrato y el estado de cuenta certificada por el contador mismos que harán Fé, salvo prueba en contrario como un Título Ejecutivo Mercantil. (59)

(58) Ibid., artículo 26, pág. 17.

(59) Ibid., artículo 48, pág. 44.

CUARTA PARTE

C A P I T U L O I V

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION A COMPRA EN MEXICO

- 4.1 Marco jurídico aplicable al arrendamiento finan
ciero y su exposición de motivos.
- 4.2 Tipos de arrendamiento financiero en México.
- 4.3 Consideraciones financieras y fiscales para - -
arrendar equipo con opción a compra.
- 4.4 El arrendamiento financiero como perspectiva co
mercial.
- 4.5 Utilidad financiera
- 4.6 Beneficios y desventajas del arrendamiento finan
ciero.
- 4.7 Análisis de un modelo de contrato de arrenda--
miento financiero.
- 4.8 Criterios sustentados tanto por el Tribunal Fis
cal de la Federación como por el Poder Judicial
de la Federación en materia de Contrato de - --
arrendamiento financiero con opción a compra.

4.1 Marco jurídico aplicable al Arrendamiento Financiero y su Exposición de Motivos.

Como se habrá notados en esta investigación el Arrendamiento Financiero, se puede considerar como un contrato Sui Generis, mismo que ha evolucionado pero conservando su esencia el otorgar liquidez a terceras personas a efecto de acrecentar empresas productivas, se podría decir -- que esta es la diferencia entre los demás contratos comunes, como es el caso de la compraventa con reserva de dominio,⁽⁶⁰⁾ arrendamiento liso y llano,⁽⁶¹⁾ un arrendamiento con promesa unilateral de venta,⁽⁶²⁾ y venta en abonos.⁽⁶³⁾ El cual algunos tratadistas querían encasillar al Arrendamiento Financiero, en los mencionados contratos no dándose cuenta que es un contrato de financiamiento.

En sus inicios el Arrendamiento Financiero, estuvo funcionando en forma irregular trayendo consigo que la --

(6) Pérez Idiartegaray, Saúl "Algunas consideraciones sobre el leasing financiero mobiliario", Revista de Derecho Comercial y de la Empresa, Uruguay, nums. 27-28, Julio-Diciembre de 1993, pág. 188

(61) Elías Butrón, Carlos "El sistema de depreciación y el arrendamiento financiero", Difusión Fiscal, México, núm. 12, junio de 1975, págs. 27 y 28.

(62) Díaz Bravo, Arturo, Op. Cit., pág. 91

(63) Vazquez Pando, Fernando A., "Entorno al arrendamiento financiero", Revista de Investigaciones Jurídicas, México, año 4, Num. 4, 1980, pág. 263.

Dirección General de Impuestos sobre la Renta tratará al leasing o Arrendamiento Financiero, en su criterio 13, de fecha 26 de abril de 1966, posteriormente la Ley General Fiscal introduce al Arrendamiento Financiero, mediante -- adición de la fracc. IV, del artículo 15 (31 de Diciembre de 1981) con una denominación propia y con ciertos requisitos para ser tratado como un contrato de Arrendamiento Financiero, pero solamente para efectos fiscales. Se reforma la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares⁽⁶⁴⁾ incorporando a las arrendadoras financieras, así surgiendo a la vida jurídica dejando de ser un contrato atípico, para ser regulado en la ley en comento. El 14 de Enero de 1985, se abrogó la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que regula al Arrendamiento Financiero, en sus artículos 1, 2, 3, 5, 7, 24 al 38, 47 y 48. En la Ley del Impuesto Sobre la Renta, nos habla del -- Arrendamiento Financiero, en sus artículos 7-B, fracc. -- III último párrafo, 16, fracc. III, 44, 45, 46, 48, 49, -

(64) De fecha 31 de diciembre de 1981.

50, 51 y 155. También en la Ley Del Impuesto al Valor - - Agregado, hace mención del Arrendamiento Financiero, en - sus artículos 4 y 12, y en su reglamento en el artículo 25.

En la Exposición de Motivos de las Reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que adicionó a las arrendadoras Financieras, que a continuación se transcribe en forma íntegra, para no -- afectar la esencia o el espíritu legislativo:

Escudo Nacional.- Estados Unidos Mexicanos.- Poder Ejecutivo Federal.- México, D.F., Secretaría de Gobernación.

CC. Secretario de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Presentes.

Por instrucciones del C. Presidente de la República y para los efectos constitucionales con - el presente les envío Iniciativa de Reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Reitero a ustedes en esta oportunidad las seguridades de mi consideración distinguida.

Sufragio Efectivo, No Reelección.

México, D.F., a 8 de diciembre de 1981.- El Se-

cretario, Profesor Enrique Olivares Santana.

CC. Secretarios de la Cámara de Diputados, Presentes.

La dinámica actividad que caracteriza al Sistema Financiero Mexicano, ha sido motivo de una constantes actualización del marco jurídico de regulación de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares que han tenido como objetivo fundamental orientar su desarrollo hacia una mayor participación en la ejecución de nuestra política económica general en el contexto de servicio público que la ley imbuye a dichas entidades.

En tal virtud, se han efectuado diversas reformas -- que constituyeron todo un ciclo de reestructuración tendiente a inducir un desarrollo más equitativo del Sistema bancario, aumenta su solidez y profesionalismo en favor de una mejor atención de las necesidades del público y de la economía, con un mayor sentido social de acuerdo a la política económica del Gobierno Federal.

Dicho proceso alcanzo su punto máximo con la reforma que a fines de 1978, fue aprobada por esa soberanía y con la cual se reformó de manera integral el régimen de la -- Ley que nos ocupa, reforzando la estructura del Sector --

Bancario, a través de la transformación de las instituciones de banca especializada en bancos múltiples, figura a la cual se dotó de una regulación específica que en unos cuantos años ha logrado un fortalecimiento excepcional -- que ha redundado en un mejor servicio público que tales instituciones prestan a la colectividad nacional.

La iniciativa que ahora someto a la consideración de ese H. Congreso de la Unión tiene como finalidad dotar a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de nuevos instrumentos que coadyuven a continuar el desarrollo y consolidación de las instituciones que regula, así como a incorporar en su régimen una nueva figura "el arrendamiento financiero", que la práctica ha incorporado a la realidad de nuestro Sistema Financiero, conteniendo pues, cuatro puntos fundamentales:

1o. Establecimiento de un mecanismo de protección a los depositantes de instituciones de crédito.

2o. La creación de un nuevo título de crédito que se denominará obligación subordinada, cuya finalidad es coadyuvar a la capitalización de las instituciones de crédito.

3o. El reconocimiento de un nuevo tipo de institución que opera como intermediaria financiera, que la costumbre ha denominado arrendadoras financieras y que se propone caracterizar como organizaciones auxiliares de crédito, sujetas a concesión del Gobierno Federal.

4o. La adecuación de la Legislación Bancaria a las disposiciones de la nueva Ley Aduanera, respecto al régimen de depósito fiscal en los almacenes generales de depósito.

Respecto del primero de los puntos señalados ha sido preocupación constante y tradicional del Gobierno Federal la protección a los depositantes de instituciones de crédito, misma que se ha traducido en una política de apoyo a dichas instituciones en beneficios del interés colectivo, lográndose así infundir en el público la más plena confianza en dichos intermediarios financieros, lo que se ha traducido en un constante incremento del ahorro interno que ha sido transferido eficientemente, por tales conductos, a las entidades productoras de bienes o servicios.

En la actualidad el desarrollo alcanzado por el Sistema Bancario, cuyas instituciones operan ahora en su mayoría como bancos múltiples, aunado a mejores condiciones

normativas y de vigilancia, han disminuido considerablemente el riesgo de la intermediación crediticia, haciendo factible por tanto, que el propio sistema garantice las obligaciones asumidas por cada una de las instituciones que lo integran, a través de un mecanismo formal de protección que mantengan la confianza del público en la recuperación de los recursos que coloca en la banca, brindando al mismo tiempo a ésta, medios adicionales para hacer frente a eventuales problemas financieros.

El mecanismo cuya creación se propone, operaría mediante aportaciones de las propias instituciones de crédito, con objeto de integrar un fondo que se destinaría a otorgar apoyos preventivos con vistas a evitar problemas financiero que pudiera llegar a enfrentar alguna institución de crédito.

Para tal efecto, se propone que el Gobierno Federal, en atención al interés público involucrado, constituya en el Banco de México un fideicomiso para la administración del referido fondo.

El hecho de que el banco de México sea el fiduciario, se debe a que el mecanismo de protección propuesto

esta íntimamente ligado a las funciones de dichos Institutos referidas al diseño del sistema general de crédito.

En virtud de lo anterior, los titulares de créditos objeto de protección expresa del fondo, tendrían derecho a que el fiduciario se los cubriera en términos en que se encontraran documentados, en el caso de que se llegare a declarar la quiebra o suspensión de pagos de la institución deudora, para lo cual sería necesario la previa transmisión al fiduciario de los derechos correspondientes. -- Para tales los créditos objeto de la protección expresa del fondo, serían los derivados de la realización de operaciones bancarias que determinará el Comité Técnico del Fideicomiso, quedando excluidos los créditos que se señalan expresamente en la propia Iniciativa.

Así, pues, se tiene la convicción de que el mecanismo de protección de que se trata, desarrollará más la solidaridad sectorial, toda vez que los problemas que llegare a enfrentar una institución de crédito podría representar un costo para las demás y en consecuencia los bancos tendrían un mayor interés en promover el buen comportamiento del sistema y la adopción de medidas preventi

vas oportunas a fin de evitar pérdidas.

Atento a lo anterior se propone establecer la obligación de las instituciones de crédito de hacer del conocimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros los problemas que lleguen a enfrentar y que, a su juicio, pudieran ameritar la intervención del fideicomiso a fin de que la misma pueda realizarse oportunamente.

Cabe aclarar que el mecanismo propuesto se estima -- idóneo para abordar problemas individuales de liquidez o insolvencia de instituciones en forma aislada, pero no para resolver situaciones de illiquidez generalizada del sistema bancario, mismas que sólo pueden ser atendidas por el Banco Central en su carácter de prestamista de última instancia.

Por otra parte, en el proyecto se propone un sistema para determinar las aportaciones que cada institución deberá hacer al fondo, sobre la base de una tasa uniforme - aplicable a los créditos a cargo de cada institución. Para ello se han tomado en cuenta las condiciones normativas y de vigilancia existentes, así como el hecho de que en todo caso, se contaría con la posibilidad de pedir - -

aportaciones extraordinarias, mediante las cuales se obtuviera la liquidez requerida, de resultar insuficientes -- los recursos acumulados en el fondo al presentarse la necesidad de apoyo.

A tal efecto y con el fin de establecer la debida seguridad jurídica de las instituciones aportantes y evitar la desestabilización de las mismas, en el proyecto se prevé el establecimiento expreso de topes máximos a las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deberán hacerse y que se encuentran relacionados con los créditos a cargo de las propias instituciones, así como con la finalidad de que se acuda a financiamientos.

Así mismo, se propone que al inversión de los recursos del repetido fondo, se haga tanto en valores de estado y en depósitos en el Banco de México a tasa ajustable, como en las propias instituciones de crédito a prorrata de sus aportaciones, con objeto de integrar una cartera con adecuadas características de seguridad, liquidez y -- rendimiento.

Desde otro punto de vista, se considera que dada la naturaleza del fideicomiso, el mismo podrá manejarse con

muy poco personal y por tanto, sus gastos administrativos podrán absorberse por el propio mecanismo, sin que ello - resulte gravoso ni repercuta en erogaciones públicas.

El eficiente y adecuado funcionamiento del mecanismo en cuestión requiere de la participación de todas, las -- instituciones de banca privada y mixta, razón por la cual en la Iniciativa que se acompaña se propone establecer como obligatoria dicha participación.

Por último en relación a lo anterior, dadas las ca-- racterísticas y naturaleza de las instituciones naciona-- les de crédito, en especial la integración de su capital social y el tipo de operaciones que realizan hacen reco-- mendable sustraerlas de participar en el fondo que nos -- ocupa, proponiéndose que sea el Gobierno Federal quien -- responda de los créditos a cargo de dichas instituciones, derivados de la realización de operación bancarias.

El segundo de los aspectos que la presente Iniciati-- va propone introducir es la creación de un nuevo título de crédito que sirva como instrumento de captación con vis-- tas a favorecer la capitalización de las instituciones de denominado "obligaciones subordinadas".

Al respecto, las instituciones de crédito se ven en la necesidad de mantener una tasa alta de crecimiento de capital, para estar en condiciones de competir efectivamente en los mercados internacionales con instituciones financieras no bancarias y con bancos extranjeros que no siempre se encuentran sujetos a una regulación en materia de capacidad de operación semejante a la aplicable a los bancos mexicanos.

Sin embargo, la generación de capital necesario para apoyar activos denominados en moneda extranjera se ve afectada desfavorablemente por diversos factores, que implican la necesidad de aumentar capital para estar en condiciones de seguir apoyando un mismo monto de activo denominados en moneda extranjera.

En todo caso, no se estima adecuado que la internacionalización de la banca mexicana se apoye exclusivamente en capital que se genere en el país, resultando más adecuado que las operaciones internacionales de los bancos mexicanos se apoyen principalmente en recursos externos.

En tales condiciones, en la presente Iniciativa se propone establecer la posibilidad de que las institucio-

nes de crédito organizadas como bancos múltiples, emitan las señaladas obligaciones subordinadas y que el pasivo a través de su colocación en los términos que más adelante explicaremos se consideren como complemento del capital neto que define el artículo 46-Bis, de la propia Ley, que proponemos reformar.

Las obligaciones subordinadas, de acuerdo con la propuesta que se hace, serían títulos de crédito representativos de deudas a largo plazo, que se distinguirían de -- las obligaciones ordinarias por tener un régimen de prelación según el cual serían pagaderas, en caso de liquidación o quiebra, después de cubrir las responsabilidades de la emisora en favor de todos los demás acreedores -- independientemente de que éstos gozarán o no de garantías -- específicas -- pero antes de liquidar a los accionistas en su caso, el haber social. Las obligaciones subordinadas, no podrían ser convertibles de acciones, ni conferirían a sus tenedores derechos corporativos referentes a la administración de la emisora.

El pasivo proveniente de la colocación de obligaciones subordinadas, está siendo utilizado en otros países --

como factor complementario de capital para efectos de determinar la capacidad de operación de instituciones de crédito. Se estima que no existen impedimentos técnicos para ello, puesto que, para los acreedores de la institución emisora, este tipo de pasivos representan una protección similar a la que ofrecen el capital y las reservas de capital, toda vez que los depósitos y demás créditos son preferentes respecto de las obligaciones subordinadas

De igual manera, se estima prudente que el pasivo derivado de obligaciones subordinadas no pueda llegar a representar una proporción elevada respecto del capital neto, tomando en cuenta, por una parte, su naturaleza complementaria en cuanto a la determinación de la capacidad de operación bancaria y, por la otra, que si bien los bancos -en condiciones normales- estaría en posibilidad de renovar o sustituir las deudas subordinadas a su vencimiento, no es seguro que esto suceda.

Sin embargo, no sería adecuado adoptar en la Ley un criterio rígido en esta materia, ya que las decisiones sobre este particular dependerían de la participación que los activos internacionales vayan teniendo en el balance

de las instituciones de crédito del país. En esa virtud, se considera conveniente prever que sea la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a propuesta del Banco de México quien señale los términos y condiciones conforme a los cuales los pasivos derivados de la colocación de obligaciones subordinadas puedan computarse como capital neto.

En esta forma la citada Secretaría podría determinar un factor según el cual se reduzca gradualmente el importe de las obligaciones en circulación que pueda considerarse como complemento de capital, en la medida que se aproxime la fecha de vencimiento de dichas obligaciones, suavizándose así el impacto sobre la capitalización en los bancos, - en caso de que la deuda llegare a su vencimiento y no pudiese renovarse o sustituirse.

Parece oportuno mencionar, por último, que al considerarse como complemento del capital neto al pasivo derivado de la colocación de obligaciones subordinadas, las instituciones de crédito estarían en condiciones de apoyar activos adicionales, los que podrían generar utilidades susceptibles de capitalizarse.

El tercero de los aspectos que comprende la presente

Iniciativa, es regular la operación de las arrendadoras financieras, entidades que hasta el momento han venido actuando sin estar sometidas a un régimen específico y que por la naturaleza de las operaciones que realizan en forma habitual, profesional y lucrativa, constituyendo de hecho, un nuevo tipo de intermediación financiera, convirtiéndose en instrumentos complementarios del crédito.

Dicha actividad implica la realización de operaciones financieras Sui Generis, que en la actualidad se ajustan más cabalmente a las necesidades de determinados productores de bienes y servicios y que, por su naturaleza constituyen una evolución a las formas tradicionales de financiamiento que operan en los mercados financieros.

Por virtud de la realización de esas operaciones, la actuación de las arrendadoras financieras, por cuenta propia, configura una verdadera intermediación entre la oferta de dinero bancario, del país o del exterior, y la demanda de productos, que requieren activos fijos para su explotación productiva, durante cierto tiempo, sin la necesidad de adquirir la propiedad de los mismos.

La naturaleza financiera de estas nuevas operaciones

la realización habitual, profesional y lucrativa de las mismas por un número ya importante de empresas, los crecientes volúmenes que se manejan bajo esta nueva figura dentro de los mercados financieros y su estrecha vinculación con la actividad bancaria y financiera en general, aconsejan la necesidad de sujetar a éstas transacciones nacidas de los usos bancarios y mercantiles, y a las empresas que realizan, a una adecuada reglamentación que al tiempo de regularlas propicie su sano desarrollo, sin desconocer el esquema dentro del cual realizan sus operaciones.

En México, como ha ocurrido ya en algunos países y está ocurriendo en otros, el arrendamiento financiero tiende a ocupar un papel muy destacado dentro de los mercados financieros.

La intensificación de la competencia, tanto en el orden interno como en el internacional, el avance tecnológico logrado en los últimos años y la previsible aceleración futura en este campo, y la concentración cada día más grande de capitales, provocan la necesidad de contar cada vez con mayores recursos, propios o ajenos, para financiar la ex-

plotación y expansión natural de las empresas. Por otra parte, el avance tecnológico acelera la obsolescencia o --ineficiencia de maquinaria, sujeta a permanentes modificaciones técnicas, produciendo la necesidad más acelerada de reequipamiento, a fin de mantener niveles adecuados de productividad.

El arrendamiento financiero ha surgido como un nuevo medio para resolver estas necesidades ya que presenta una serie de ventajas al usuario, como pueden ser las siguientes: a) Libera capital de trabajo para usos productivos o para el aprovechamiento de oportunidades de inversión de mayor rendimiento; b) Proporciona la posibilidad de disponer y explotar equipo o bienes adquiridos con fondos ajenos hasta por el 100% de su valor, sin desviar hacia la --compra, fondos que podrían desequilibrar la tesorería, ni tener que solicitar aportaciones adicionales de capital que pueden conducir a una sobre capitalización, y a sacrifi--cios excesivos de los accionistas; c) Permite sustitucio--nes de equipo al ritmo de los avances tecnológicos; d) Mejorar las relaciones entre activos y pasivos en los esta--dos financieros del usuario; e) Elimina restricciones administrativas o limitaciones condicionantes que suelen impo-

nerse en financiamientos tradicionales; f) Hace posible -- que algunos productores de bienes o servicios que por sus niveles de endeudamiento tengan limitaciones para obtener créditos, puedan disponer de nuevos equipos, para conti---nuar el desarrollo de sus actividades.

Todas estas circunstancias, aconsejan la necesidad de acoger legislativamente, calificando y regulando, lo que - los usos normativos mercantiles, como fuentes materiales - de Derecho, han venido configurando, reconociendo al arrendamiento financiero como un nuevo instrumento financiero - que amerita desarrollarse para apoyo de los productores de bienes y servicios. Al propio tiempo, se impone la necesidad de que en razón de la naturaleza de la actividad, ésta quede sujeta a concesión y control estatal, a fin de que dicho desarrollo sea sano y acorde con las políticas económicas del país.

En la presente Iniciativa se propone regular esta figura bajo la denominación de "arrendamiento-financiero", - que es la que la costumbre mercantil ha establecido en México, y la legislación fiscal ha recogido, a un cuando no resulta ser la más adecuada, ya que pudiera inducir a confu-

sión con otros contratos que las leyes tienen claramente nominados. Lo que ha dado lugar a que se trate de encasillar el arrendamiento financiero, dentro de otras figuras jurídicas preexistentes, lo cual contribuye un error.

En esta nueva figura jurídica tanto la arrendadora financiera como la arrendataria, persiguen la realización de una operación de contenido esencialmente financiero. De acuerdo con el proceso usual de estas operaciones, un empresario solicita de una arrendadora financiera que adquiera determinada maquinaria y equipo, cuyo uso o explotación requiere para su empresa, la arrendadora financiera obtiene (normalmente de una institución bancaria del país o del extranjero) crédito hasta por el importe total del valor de adquisición de los bienes, y se obliga a adquirir éstos y a conceder su uso o goce temporal al arrendatario, a plazo forzoso, obligándose este último a pagar como precio, en las parcialidades que se convenga, una cantidad de dinero que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios, y a adoptar al término del contrato alguna de las opciones terminales, consistentes en la compra de los bienes a un precio simbólico a prorrogar el contrato con rentas inferiores o a compar-

tir con la arrendadora al precio de la venta a un tercero

De estos elementos, se desprende la diferencia con -- otras figuras nominales y específicas por las leyes, como es el caso del arrendamiento típico, que regula el Código Civil. Ambos contratos conmutativos, pero en el arrendamiento típico el precio que paga el arrendatario, a través de las rentas, se calcula al valor que se atribuye al uso o goce de los bienes dados en arrendamiento, agregando el deterioro de los mismos, en tanto que en el arrendamiento financiero, el precio se relaciona con el valor de adquisición de los bienes y su costo financiero lo que equivale a la amortización del financiamiento que es la figura subyacente en esta operación, perdiendo relevancia en este -- juego de contraprestación el uso o goce de los bienes.

Lo normal en los arrendamientos financieros es que - sea el empresario, futuro arrendatario, quien seleccione al proveedor, fabricante o constructor de los bienes, la maquinaria o equipo que será adquirido, sus características técnicas, - calidad y demás especificaciones, plazo de entrega y quien negocie el precio y demás condiciones, concretándose la arrendadora financiera a celebrar el contrato de compra, de acuerdo con las indicaciones que

reciba el empresario. Esto implica la necesidad de que la teoría del riesgo, respecto a defectos y vicios ocultos -- opere de manera distinta en el arrendamiento típico que en el arrendamiento financiero.

Asimismo, contrariamente a lo que ocurre con el arrendamiento típico, es a riesgo de la arrendataria la pérdida de los bienes, aún por causa de fuerza mayor o caso fortuito, y es a su cargo el mantenimiento y la conservación de los mismos.

En esas condiciones, es indudable que la esencia de la operación es el financiamiento que la arrendadora procura al usuario.

En esta propuesta de adiciones a la Legislación Bancaria al estar conceptuado a las arrendadoras financieras como organizaciones auxiliares de crédito, por ser instrumentos complementarios del mercado financiero, se determinan las operaciones que pueden realizar, todas ellas vinculadas en su parte esencial con la celebración de contratos de arrendamientos. Por ello se les autoriza a adquirir bienes, que serán materia de dichos arrendamientos, y a --

contratar financiamientos necesarios para adquirir los ci
tados bienes.

Para la obtención de esos financiamientos, siguiendo las costumbres establecidas, se fijan como principales - - fuentes a las instituciones del país y del exterior, que - suelen ser sus principales apoyos financieros, sobre todo, como es usual, aquellos con los que tienen vínculos pa
trimoniales. Se autoriza también la contratación de créd
itos con proveedores, fabricantes o constructores que ven-- den los bienes sujetos a arrendamiento financiero. Sin em
bargo, para evitar que se puedan producir desajustes o des
viaciones, que causen perjuicios a los mercados financie-- ros o a la economía, en general, se faculta al Banco de Mé
xico para regular esas operaciones.

En la medida en que esta nueva figura jurídica evolu-- cione con el tiempo hacia otras modalidades, se faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que, auto
rice a las arrendadoras financieras, operaciones análogas o conexas a las que en la Ley se establecen.

Las arrendadoras financieras, como organizaciones au-- xiliares de crédito, quedarán sometidas a la inspección

y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, que queda facultada para señalar cláusulas básicas en los contratos de arrendamiento financiero, y para aprobar modelos impresos de dichos contratos cuando por sus características vienen a ser contratos de adhesión.

Es evidente que la eficaz operación de estas sociedades exige una adecuada capitalización y el ajuste de su actividad a los negocios que constituyen su objeto. En esa virtud en el propio proyecto de capítulo se establecen normas para regular el capital de estas organizaciones la inversión de dicho capital y reservas de capital, la relación pasivo-capital así como las prohibiciones a que quedan sometidas, siguiendo los lineamientos aplicables a las instituciones de crédito y demás organizaciones auxiliares.

En la práctica, las arrendadoras financieras mexicanas se han desarrollado con la participación generalmente importante, aunque minoritaria, de entidades financieras del exterior.

En virtud de que la operación de las arrendadoras exige apoyo nacional e internacional se plantea como una si-

tuación excepción la posibilidad de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público fije en cada caso, las condiciones, límites, proporciones y requisitos para que las instituciones de crédito del país o del exterior puedan invertir en el capital de estas sociedades, estableciéndose que en todo caso, la inversión mexicana tendrá que ser mayoritaria y deberá mantener la facultad de determinar el manejo de la empresa, requisito a que se somete, de acuerdo -- con el régimen legal aplicable a la inversión extranjera -- en nuestro país.

El cuarto y último de los aspectos que comprende la presente Iniciativa, es el de introducir algunos ajustes de importancia secundaria, al régimen de los almacenes generales de depósitos, con el único fin de establecer la congruencia debida con las disposiciones de la Iniciativa de ley aduanera, que por separado ha sometido a esa Soberanía, que preven la ampliación de las actividades de los almacenes facultados para operar el depósito a las operaciones de exportación.

Por lo anteriormente expuesto, y en ejercicio de las facultades que me confieren la fracción I del artículo 71

y la fracción X del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, someto a la soberanía del H. Congreso de la Unión, por el digno conducto de usted la siguiente Iniciativa de.

REFORMAS A LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.

Artículo único. Se reforman los artículos 3o, último párrafo 8, 46 bis, 47, 51 fracción III, 53, 54, fracción II y 57, la denominación del capítulo III del título de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y se adicionan los artículos 3o., con una fracción II, 8o. fracción IX con un punto 4, 46 bis I con una fracción III bis, 46 bis 2 con una fracción IV bis, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 94 bis, 7 y 94 bis B... (65)

La propia exposición de motivos reconoce que el Arrendamiento Financiero surgió como un medio de resolver problemas financieros, siendo el Arrendamiento Financiero un intermedio entre la oferta de dinero bancario del país o del extranjero y la demanda de productos que requieren los usuarios, cierto es que tales usuarios deberán estar al nivel del avance tecnológico, con tales productos.

(65) Cámara de Diputados "Exposición de Motivos" de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, 10 de Diciembre de 1981, "Diario de Debates" año III, Tom III, No. 36, pásg. 7 a la 12.

A continuación se transcribe la Exposición de Motivos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, misma que abrogó a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, (66) que a la letra dice:

"En el esfuerzo renovador de la legislación financiera que se ha emprendido, con el objeto de adecuar la estructura jurídica del sistema financiero a las nuevas condiciones históricas-políticas y económicas imperantes, me permito someter a la soberanía de ese Congreso, como complemento de la Iniciativa de Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, la presente Iniciativa de Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito.

Tradicionalmente, la legislación bancaria de nuestro país había incluido la regulación de actividades que, sin ser bancarias, coadyuvan al mejor desarrollo de la actividad crediticia. Por ello, fue

(66) De fecha 14 de Enero de 1985.

ron confinadas a empresas concesionadas por el -
Gobierno Federal para actuar como organizaciones
auxiliares del crédito."

En la Ley General de Instituciones y Organizaciones -
Auxiliares de Crédito vigente desde 1941, se reguló en un
mismo cuerpo legal a las instituciones de crédito, los al-
macenes generalmes de depósito, las cámaras de compensa-
ción bancaria, las bolsas de valores y las uniones de cré-
dito. Esta regulación fue objeto de diversas modificacio-
nes, pues a lo largo de su vigencia, dejaron de considerar
se sujetos a ella, a las cámaras de compensación bancaria -
y las bolsas de valores, y en época reciente, se adicionó
a las arrendadoras financieras.

Con la nacionalización bancaria y las reformas al ar-
tículo 28 Constitucional en el que se establece la base pa-
ra que una ley reglamente el ejercicio del servicio públi-
co de banca y crédito, se hace necesario separar la regula-
ción legal de esta actividad reservada al Estado, de otras
que, no obstante ser concesionados por el Gobierno Federal
no son privativas del mismo, como son las organizaciones -
auxiliares de crédito.

Ante eso, la actividad de las organizaciones auxiliares de crédito, que en el contexto constitucional debe encuadrarse como una actividad prioritaria para el desarrollo nacional y a cuyo ejercicio concurren los sectores público social y privado debe de ser ahora regulado por un estatuto jurídico distinto al de la banca.

Es objeto de esta Iniciativa, recopilar la regulación que la legislación bancaria contenía respecto de las organizaciones auxiliares de crédito y, con las adecuaciones, ajustes y modificaciones necesarias, plantear un régimen jurídico que coadyuven a la modernización y desarrollo de esas entidades integrantes del sistema financiero mexicano.

La actividad de esas organizaciones debe concebirse como un complemento necesario para el desarrollo de la actividad crediticia, sobre todo en su aspecto activo, y de ninguna forma como una competencia, abierta o velada, de las instituciones de crédito.

Para acentuar lo anterior, la Iniciativa hace énfasis en que las organizaciones auxiliares lo son del crédito y no de las instituciones de crédito.

Asimismo, se incluyen también a las actividades de -- trascendencia económica que deben ser objeto de regulación no sólo en lo referente a la protección de los intereses -- del público usuario, sino también a las medidas de política monetaria y crediticia del Gobierno Federal, como son -- la compraventa profesional y habitual de divisas.

La Iniciativa de Ley que se somete a la consideración consta de 100 artículos divididos en 6 títulos y 12 capítulos y constituye la regulación integral de las organizaciones y actividades auxiliares del crédito; con ella se busca contar con los supuestos normativos específicos que permitan a la administración pública inducir y orientar -- el desarrollo de esas organizaciones y actividades, adecuándolo a las exigencias de la época y buscando la suficiencia de estructuras institucionales y operativas, que posibiliten la aplicación de las políticas concebidas para -- alcanzar esos objetivos.

De acuerdo a los sujetos que regula y los objetivos -- que persigue, la iniciativa puede dividirse en dos rubros: uno relativo a las organizaciones auxiliares del crédito y otro correspondiente a las actividades auxiliares del crédito.

Respecto del primero de ellos, la iniciativa establece como organizaciones auxiliares del crédito a las mismas señaladas por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares vigente, es decir, los almacenes generales de depósito, las arrendadoras financieras y las uniones de crédito. La regulación a que se sujeta a las mismas tanto en los aspectos de forma como de esencia, es, fundamentalmente, la misma que la señala Ley Bancaria, si bien se introducen medidas recomendadas con base en la experiencia de los últimos años, con el fin de agilizar y modernizar su régimen operativo y jurídico, y de promover su desarrollo.

En lo referente a las normas adjetivas, también se moderniza el régimen correspondiente, adecuándolo a las actuales situaciones jurídicas, económicas y sociales.

Como aspecto común predominantes para las organizaciones auxiliares del crédito, se reitera que están sujetas a un régimen de concesión del Gobierno Federal, toda vez que al formar parte del sistema financiero mexicano, son depositarias de la confianza del público y su operación es un coadyuvante de importancia para el buen desarrollo de las actividades del sistema.

La Iniciativa sigue el principio de establecer los objetivos fundamentales y concretos que deben regir la constitución, operación, funcionamiento y desarrollo de esas organizaciones, señalando que el detalle de esa regulación será establecido por la autoridad administrativa, con apego al marco legal.

Respecto del régimen de tenencia patrimonial de los almacenes generales de depósito y las arrendadoras, se mantiene el principio establecido en la Ley vigente, en el sentido de que se requerirá autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para adquirir el 10% o más de las acciones representativas de su capital. También se conserva el régimen de la vigente Ley Bancaria que no establece límites máximos especiales a la tenencia del capital de esas organizaciones auxiliares, toda vez que por su naturaleza y funciones de operación, no resulta necesario señalar regímenes distintos al de las sociedades anónimas en general.

Asimismo, la iniciativa, al igual que la Ley vigente, establece la figura de la organización auxiliar nacional del crédito, como una forma para que en Estado participe

directamente en las actividades correspondientes, con el fin de fortalecer su papel de inductor, promotor y regulador del mercado, además de coadyuvar a la satisfacción de las necesidades que en tales campo tenga el sector público.

Respecto de la participación bancaria en el capital de almacenes generales de depósito y las arrendadoras financieras, la Iniciativa no establece ninguna limitación, pues por la naturaleza de esas organizaciones auxiliares, la banca puede representar un importante apoyo dentro de una operación coordinada. Sin embargo, la Iniciativa de Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, establece la previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que las sociedades nacionales de crédito adquieran acciones de las organizaciones auxiliares.

Como otro aspecto correlativo a los almacenes de depósito y las arrendadoras financieras, se les prohíbe seguir frente al público, políticas operativas y de servicios comunes entre sí, o con instituciones de seguros, de fianzas o de casas de bolsa, ni ostentarse como grupo con ellas.

En lo que respecta, en lo particular, a los almacenes

nerales de depósito sobresale la reducción de tres a dos, de los tipos de concesión para su operación estableciéndose sólo el almacenamiento financiero y el fiscal. Por lo que hace a su régimen operativo, la práctica ha señalado la necesidad de que realicen actividades accesorias a su objetivo fundamental de depositarios financieros. A tal efecto, la iniciativa propone que los almacenes de depósito puedan prestar servicios de transporte de bienes o mercancías, siempre y cuando esos artículos salgan o entren de sus instalaciones en razón de que les estén o vayan a estar confiados en depósito.

Se facultan también a estas organizaciones auxiliares para que expidan certificados de depósito por mercancías en tránsito confiadas al almacén, siempre y cuando el depositante, y en su caso el acreedor prendario, manifiesten su acuerdo de asumir responsabilidad por las mermas u otras eventualidades dañosas que se originen directamente por el movimiento de los efectos en tránsito.

Con la finalidad de facilitar el manejo de los títulos de crédito que amparan las mercancías, así como su negociación y la de bienes que amparan mercancías, así como

su negociación y la de los bienes que representan, se les autoriza a anunciar la venta de los bienes y mercancías depositadas en sus bodegas, pudiendo exhibir y demostrar los mismos, así como dar a conocer las cotizaciones de venta respectivas. También se les faculta para certificar la calidad de bienes y mercancías que tengan en depósito, así como su valuación, para efecto de que esos datos consten en los títulos correspondientes.

Buscando que los almacenes coadyuven a facilitar los procesos de abasto, acopia y comercialización de bienes y mercancías, se les autoriza a empacar y envasar los mismos por cuenta de los depositantes o titulares de los certificados de depósito. Con el objetivo de que estas organizaciones auxiliares del crédito coadyuven con las grandes prioridades nacionales, incorporando sus esfuerzos a los que el Gobierno Federal realiza, se propone establecer la adecuación de la operación de los almacenes generales de depósito a los lineamientos señalados por los programas oficiales de abasto.

Con al intención de definir con mayor claridad el régimen de bodega habilitada se propone que la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, en su facultades de inspección y vigilancia, pueda autorizar la habilitación de bode

gas ajenas como si fueran propias del almacén.

En congruencia con lo anterior, la Iniciativa incorpora el concepto de bodeguero habilitado, como aquella persona bajo cuya responsabilidad, en nombre y representación del almacén, se deja la guarda de las mercancías depositadas. Se establece también la forma en que el bodeguero habilitado deberá garantizar su operación y se le sujeta a responsabilidades, inclusive de tipo penal, cuando falte a sus obligaciones.

Recogiendo una necesidad operativa de los almacenes de depósito, a efecto de incrementar los elementos de servicio a su clientela en los mercados tanto de exportación como de importación, se plantea la posibilidad de que puedan establecer sucursales u oficinas en el extranjero y -- realizar inversiones en el capital de entidades del exterior cuyo objeto sea el almacenamiento de bienes o mercancías, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Con el fin de establecer una adecuada garantía en la operación de los almacenes, se propone permitir que la relación de capital pagado más reservas de capital, que la -

Ley vigente establece en cincuenta veces el monto declarado de las mercancías amparadas por certificados, pueda ser ampliada hasta llegar a cien veces, considerando las circunstancias particulares de cada almacén, así como las operaciones que pretendán realizar. Asimismo, se faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para determinar el límite máximo que podrá alcanzar el valor de los certificados que amparen a las mercancías depositadas en bodegas habilitadas, que sean expedidos a favor de una misma persona o grupo, considerando que la habilitación de bodegas es una operación de riesgo.

Tratándose del régimen de las arrendadoras financieras la Iniciativa recoge las mismas disposiciones establecidas en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, toda vez que se trata de una regulación de reciente promulgación por parte de ese Congreso, por lo que apenas empieza a tener eficacia jurídica.

A este respecto, con el fin de establecer principios de carácter jurídico que permitan diferenciar el arrendamiento financiero del arrendamiento de tipo común, incluso en procedimiento judiciales, en la Iniciativa se inclu-

yen a las operaciones de arrendamiento financiero, en términos semejantes a las operaciones activas de crédito, ya que, en última instancia, esta forma de arrendamiento es asimilable a aquéllas. Lo anterior se hace necesario dado que, en la práctica forense, al aplicarse los principios correspondientes al arrendamiento común, se disminuye la agilidad que las arrendadoras financieras deben tener en la recuperación de sus activos, precisamente por tratarse de una operación financiera y no simplemente de la transferencia del uso o disfrute de bienes en forma temporal, como es en el arrendamiento común.

En cuanto a las uniones de crédito, la Iniciativa conserva, en términos generales, el mismo régimen legal que les es aplicable. En ese sentido, el régimen de tenencia accionaria para cada socio se mantiene en un 7% del capital de la unión.

A tal efecto, en el Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo, se establece que se promoverá este tipo de organizaciones auxiliares, las que por sus características pueden contribuir a la canalización más eficiente y equitativa de los recursos crediticios, ya que constituyen

un instrumento eficaz para apoyar financieramente la actividad productiva del sector social y de las empresas medianas y pequeñas del sector privado.

Dentro de tales medidas, destaca la necesidad de cambiar la estructura de las uniones de crédito mixtas, para permitir la asociación no sólo de miembros que se dediquen a actividades agropecuarias e industriales, sino inclusive aceptar socios que realicen actividades comerciales, siempre y cuando todos ellos guarden relación directa con la actividad a desarrollar.

A ese efecto, se propone facultar a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros para otorgar ese tipo de concesión, cuando considere que la unión correspondiente permitirá satisfacer mejor las necesidades financieras de los socios y proporcionar el desarrollo de sus actividades.

La Iniciativa propone flexibilizar la limitación de domicilio, establecida en la Ley vigente para todo tipo de uniones, y referirla no a la plaza del domicilio de la unión, sino a la zona económica en que se ubique, si se coadyuva, con ello, a que se satisfagan de mejor manera las necesidades de los socios.

Otro aspecto importante, es el relativo al régimen de apalancamiento de capital de las uniones. En la citada -- Ley Bancaria se señala que el importe del pasivo real no -- podrá exceder de diez veces el capital pagado y reservas -- de capital y que dicho pasivo, sumado al contingente no ex -- cederá de 30 veces el importe de su capital y reservas. En la Iniciativa se sugiere unificar esas razones y señalar -- que la suma del pasivo real y el contingente, no excederá -- de 30 veces el capital pagado y reservas.

Asimismo, se propone facultar a la Secretaría de Ha-- cienda y Crédito Público, para que oyendo a la Comisión -- Nacional Bancaria y de Seguros, determine tipos de obliga-- ciones que por su naturaleza, seguridad y condiciones par-- ticulares puedan excluirse del cómputo de tales pasivos. -- También se agiliza la regulación de los préstamos que los -- socios de las uniones pueden otorgar a las mismas.

Se contempla una serie de ajustes de tipo técnico, a disposiciones secundarias que ya existían en la Ley Gene-- ral de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxilia-- res, así como los que de acuerdo a la experiencia se hace necesario incorporar. Asimismo, se recogen algunas dispo-- siciones que se han introducido en otras leyes del sector

financiero y que se refieren a situaciones o supuestos semejantes, en materia de contabilidad, inspección y vigilancia, y operaciones activas de crédito principalmente.

Por otra parte, dentro del rubro de Actividades Auxiliares del Crédito y con el objeto fundamental de proteger los intereses del público que hace uso de los servicios -- que prestan las casas de cambio, se propone su regulación. En efecto hasta ahora el público se ve afectado, en muchos casos, por la falta de regulación específica que proteja sus derechos. De igual forma, estas medidas tienen el propósito de que los servicios que se prestan al público, se efectúen eficientemente y con la profesionalidad requerida.

Se eleva a su consideración, que se someta a esas casas de cambio a un régimen de autorización intransmisible por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Sin ella, no se podrá, de manera habitual y profesional, realizar dentro de la República Mexicana, operaciones de compra, venta y cambio de divisas.

Se exceptúa de dichas disposiciones, a las instituciones de crédito y a las casas de bolsa, ya que cuentan con una regulación específica; a las empresas ubicadas en las

frangas fronterizas y zonas libres del país, que por la --
venta de bienes o prestación de servicios capten divisas;
y a las empresas cuyas actividades normales se realicen --
con extranjeros.

Las casas de cambio se organizarán como sociedades --
anonimas, restringiendo su objeto social a la compraventa
de divisas, así como otras actividades que sean compati- --
bles, con la finalidad de eficientar esta actividad y lo--
grar se realice de manera más profesional.

Las operaciones con divisas, oro y plata, deberán su-
jetarse a las disposiciones que emita el Banco de México.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros podrá vi-
gilar las operaciones de las casas de cambio, quienes debe-
rán también, someter a su previa autorización cualquier --
propaganda que efectúen; adicionalmente, se prohíbe a las
personas que no estén debidamente autorizadas, realizar to-
do tipo de propaganda relacionada con la compraventa y cam-
bio profesional y habitual de divisas.

En cuanto al régimen de infracciones y delitos, se re-
cogen los supuestos de la Ley Bancaria aplicables a las --

organizaciones auxiliares del crédito y para modernizarlo se refieren los montos de las multas a días de salario mínimo general considerado el vigente en el Distrito Federal al momento de la violación legal, con lo que se evitará la obsolescencia de las cantidades específicamente determinadas. Tratándose de los delitos, se proponen diversos ajustes de carácter técnico jurídico y se introduce un nuevo tipo delictivo en materia de almacenes generales de depósito, relativo a las personas que actúen como bodegueros habilitados, sancionándose la conducta que dolosamente realicen, faltando a la honestidad y lealtad con que se espera desempeñe en sus funciones. Ello dará mayor seguridad en el manejo de la habilitación de bodegas. (67)

En la Exposición de Motivos se puede observar la separación de las organizaciones y actividades de crédito, que habían sido reguladas por otras disposiciones legales.

En cuanto al Arrendamiento Financiero, es considerado como complemento de las Instituciones de Crédito, más no -

(67) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, "Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 1992, págs. VII a XIV.

se debe de considerar Instituciones de Crédito, por no ser su función de obtener recursos del gran público ahorrador, sino la de brindar financiamiento como una organización auxiliar del crédito, mismo que repercute en el Mercomún de comerciantes que requieren, este financiamiento, también - considerado como una palanca financiera.

En este orden de ideas, el tratadista Acosta Romero, considera que la operación de arrendamiento financiero básicamente es una apertura de crédito,⁽⁶⁸⁾ se puede considerar en lato sensu, que si, pero como auxiliar del crédito.

La gran diversidad de estructuras crediticas e instrumentos de financiación que acontecen en nuestro país da -- como resultado un mosaico financiero.

Cierto es, que los fenomenos mercantiles anteceden al legislador al ser instrumentos que los comerciantes demandan para su actividad habitual, como se ha dado en el -- Arrendamiento Financiero.

(68) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, Ed. Porrúa, México, - - 1989, pág. 714.

El derecho recoge las realidades económicas y los problemas que plantean a la convivencia social. Pero los intereses económicos no pueden condicionar la protección jurídica, sino que deben de ser valorados desde el prisma de la justicia para dotarle de sanción social y de la colaboración del poder coactivo del Estado, (69) vertientes que el legislador consideró, plasmandolas en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al dar reconocimiento legal a las arrendadoras financieras.

4.2 Tipos de Arrendamiento Financiero en México

Dentro del sistema de financiamiento, se podría decir que hay varios tipos de Arrendamiento Financiero, pero sin alterar lo substancial del mismo, y que operan en México, y que son:

a).- Arrendamiento de Bienes Muebles:

I.- El arrendamiento Neto.

Es aquel convenio por medio del cual el arrendatario -

(69) Amoros Guardiola, Manuel. "El leasing inmobiliario y su inscripción registral", Revista Critica de Derecho Inmobiliario, Madrid año. LXI, núm. 569, julio-agosto de 1985, pág. 869.

cubre todos los gastos que ocasione el bien objeto -- del contrato como son de importación (en su caso), -- instalación del bien, impuestos, mantenimiento, seguros de daños, en tanto el arrendador financiero solo financia la adquisición del bien.

II.- Arrendamiento Global.

Este tipo de contrato es contrario al anterior, en -- atención que la sociedad arrendadora financia el equipo y como parte del costo de adquisición del bien, cubre los gastos ocasionados como son: de instalación, mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, que están comprendidos dentro del monto de -- las rentas estipuladas en el contrato.

III.- Arrendamiento Ficticio (Sale and Lease Back)

Conocido también como venta y renta ficticia. Esta - modalidad se caracteriza porque el arrendatario vende a la sociedad arrendadora un bien de su propiedad, -- posteriormente se celebre un contrato de Arrendamiento Financiero, en sus términos sobre ese bien.

Este tipo de operaciones, alimenta de recursos financieros a la empresa arrendataria con necesidades de -

liquidez, ya que al vender a la arrendadora sus activos fijos a su valor comercial obteniendo en forma inmediata fondos adicionales para operar. El arrendatario no pierde el derecho de uso de sus activos fijos ni la propiedad de los mismos, pudiendo ejercer la -- opción de compra al término del contrato, esto es, -- simplemente se modifica la figura legal de la propiedad.

Las causas por las que el arrendatario utiliza este instrumento son:

- a) Sobre inversión en activos fijos.
- b) Activos fijos improductivos por contracción del -- mercado.
- c) Posibilidades de ampliación de operaciones productivas. (70)

El usuario al configurarse en una de las causas mencionadas, enajena el bien o activo fijo de la empresa a la arrendadora financiera y contratar su Re-adquisición, vía Arrendamiento Financiero, lo cual se convierte en un auténtico

(70) Haime Levy, Luis. El Arrendamiento Financiero, 9a. Ed. México, - Eds. Fiscales ISEF. 1993, pág. 117.

tico financiamiento.

b) Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles.

Realmente es poco usual en la práctica comercial, pero que se da, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, lo contempla en los artículos 25 y 38 fracción VI.

En forma gráfica se presenta los tipos de Arrendamiento Financiero en México.

		A.F. Neto
	Muebles	A.F. Global
		A.F. Ficticio
Tipos de	e	
Arrendamiento		
Financiero	Inmuebles	

4.3 Consideraciones financieras y fiscales para arrendar equipo con opción a compra.

El Arrendamiento Financiero, al ser una palanca financiera coadyuvante de la sociedad arrendataria, se deberá obtener una visión clara de la actividad mercantil para --

considerar los pormenores financiero y fiscales para arrendar equipo con opción a compra a efecto que el futuro usuario no vaya a realizar una decisión equivocada.

Consideraciones Financieras.

Antes de celebrar el contrato de Arrendamiento Financiero, el arrendatario verificara sus estados financieros, para tener un panorama de ellos, y también para saber su solvencia económica interna como externa.

Las consideraciones financieras son las siguientes:

Capital de Trabajo.- Al ser favorable el financiamiento para el arrendatario financiero, sobre un bien, conservara casi intacto su capital de trabajo, es decir tendria a su disposición los activos circulantes (Efectivo en caja y bancos; cuentas por cobrar), que serian canalizados para otros fines como son; pagos de pasivos, compra de otros bienes, accesorios para el funcionamiento de los bienes.

Costo de adquisición.- El arrendatario debera de calcular el costo de adquisición del bien objeto del contrato, tomando como base el plazo inicial forzoso del mismo; y la tasa de interés que el arrendador utilizó para calcular los pagos periodicos.

Rendimiento de la Inversión.- AL estar operando el -- arrendatario los bienes arrendados se dará cuenta que se - esta generando cierta utilidad, por ejemplo, el empresario usuario al arrendar equipo para la elaboración de prendas femeninas, obtiene una gran productividad del bien arrendado mismo que repercutieran en las ventas o en la colocación de los bienes para el consumo.

Capacidad Crediticias.- Al haber verificado sus estados financieros y resultando que la empresa usuaria tiene capacidad crediticia, pero que opta, por realizar un Arrendamiento Financiero, así dejando a salvo líneas de crédito proporcionadas por las Instituciones Bancarias para cubrir ciertas eventualidades de otros activos, aunado a esto, -- acrecentar su capacidad crediticia al ingresar el bien --- arrendado. (71)

Consideraciones Fiscales.

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales en la selección de la fuente de financia-

(71) Haime Levy, Luis. Op. Cit. págs. 75 a 89.

miento más adecuada, es la que se refiere al diferimiento de impuestos que dicha fuente genere. Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la empresa se ven afectados, por lo que genera un pago menor en el impuesto sobre la renta y de la participación de los trabajadores - en las utilidades de la empresa, provocando con ello el diferimiento de impuestos, este diferimiento de impuestos -- consiste en posponer un pago de impuestos para el futuro, en lugar de hacerlo en el momento presente. (72)

El diferimiento de impuestos puede ser una importante fuente de disminución del costo de financiamiento, al considerar el valor del dinero a través del tiempo.

4.4. El arrendamiento financiero como perspectiva comercial en México.

Las posibilidades de expansión parecen ser alentado--ras para el Arrendamiento financiero, toda vez al ser incluidas las Arrendadoras al Sistema Financiero Nacional logra con ello - que los empresarios opten por recurrir a esta herramienta financiera, claro esta, como una fórmula alternativa.

(72) Haime Levy, Luis, Op. Cit., págs. 86, 87.

Gran impacto comercial tendrá el Arrendamiento Financiero, en nuestro país, al haber en las industrias, maquinaria o equipo moderno, arrojando una producción constante y de mejor calidad, compitiendo así con grandes empresas - extranjeras. Todas estas situaciones se derivaran, siempre y cuando los arrendatarios financiero utilicen tecnología de punta (equipo y maquinaria con avances tecnológicos), dando por resultado que los empresarios que utilizan el Arrendamiento Financiero, obtengan un auge comercial, - además colocando el Arrendamiento Financiero, como un instrumento prometedor de financiamiento.

4.5 Utilidad financiera.

Un aspecto de suma importancia en el contrato de - - Arrendamiento Financiero, es conocer la composición del -- monto total del contrato, con el objeto de poder determinar, con seguridad el costo implícito de la fuente de financiamiento y la obtención de utilidad desde el punto de vista del arrendador financiero.

a) Costo del equipo, en este rubro se incluyen los siguientes elementos; el valor físico del equipo, o sea, el precio de mercado del bien objeto del contrato; impuestos

derechos de importación (en caso que el bien sea extranjero).

b) Costo de 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 financiero recurre a financiamiento externos provenientes de grupos financieros.

c) Porcentaje porcentual del Costo de operación, se considera un factor determinado actuariamente, para absorber parte de los costos administrativos de cada contrato, es decir, por cada nuevo peso financiado, corresponde por centavos del costo administrativo.

d) Porcentaje de utilidad, como todo comerciante es necesario recibir utilidades y aún más para el arrendador que invirtió liquidez a tercera persona, conociendo ya, la composición total del contrato sabrá económicamente y contablemente la utilidad que le arroje el contrato de Arrendamiento Financiero, al arrendador financiero.

Lo que se acabo de mencionar es para efectos económicos del arrendador en cambio para el arrendatario financiero su utilidad financiera son las consecuencias contables que genera por la operatividad que da el Arrendamiento Financiero, a su empresa, estas consecuencias son:

a) Que al ser financiado un arrendatario financiero, por medio del instrumento del crédito, obtiene beneficios por la inversión en virtud que utiliza en un 100% equipo - que necesita, sin desembolsar grandes cantidades de dinero.

b) Aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas.

c) Aumenta o se mantiene estable su capital de trabajo.

d) Se amplía o se mantiene la capacidad crediticia, y

e) Por último el diferimiento de impuestos como consecuencia del régimen fiscal aplicable.

4.6 Beneficios y desventajas del arrendamiento financiero

Al ser un instrumento del crédito el Arrendamiento Financiero, en forma complementaria, tiene como toda operación del crédito; ventajas y desventajas al ser utilizado, estas condiciones son dadas de acuerdo con las circunstan-

cias en que se encuentre el usuario, por lo que se debe de evaluar las bondades e inconvenientes de la palanca financiera tanto para el arrendatario como para el arrendador financiero.

Ventajas del Arrendatario financiero.

1) Utiliza un bien para su uso o goce, sin necesidad de erogar fuertes cantidades, trabaja 100% con capital ajeno.

2) Al finalizar el contrato, ejerce alguna de las opciones a que tiene derecho; adquirir, prorrogar o participar en la venta del bien dado en arrendamiento.

3) Protege el capital de trabajo de la empresa, al evitar gastos considerables.

4) Obtiene beneficios por la explotación o uso de los bienes, dando por resultado que bien o bienes se paguen so los.

5) Acrecenta su Unidad Económica.

6) Las garantías son mínimas, que las señaladas por -

Instituciones bancarias. (73)

7) Protege líneas de crédito ante instituciones de --
crédito.

8) Hay mayor duración de tiempo en el Arrendamiento -
Financiero.

9) La renovación del bien por otro de avance tecnoló-
gico.

10) Recupere el bien arrendado al ser utilizada la fi
gura del arrendamiento ficticio en forma simultánea al - -
Arrendamiento Financiero.

11) Por diferimientos de impuestos.

12) Tiene una mayor capacidad crediticia.

Desventajas del Arrendatario financiero.

1) Forzosamente tiene que cumplir el plazo, no se pue-
de deshacer del bien arrendado.

2) Tiene que cumplir cabalmente su obligación, no - -
hay término de gracia.

(73) Actualmente las Instituciones Bancarias, aplican la regla de 5 -
contra 1, es decir garantizar cinco veces el crédito demandado,
Aguirre Mayra y Howard Georgina. "Crece el Agio por malas políti-
cas del crédito" El Universal, México, Lunes 12 de Julio de 1993
págs. 1 y 14.

3) Las obligaciones contractuales son extensas, no --
siendo modificadas unilateralmente.

4) Si el bien no resulte productivo, la empresa usua-
ria puede no utilizar el activo arrendado, pero deberá de
pagar la renta pactada.

5) Los pagos en forma integrada son más caros que en
otros financiamientos.

Ventajas del Arrendador Financiero.

1) Conserva la propiedad del bien arrendado, hasta an
tes que el término concluya.

2) Se puede arrendar prácticamente todo bien.

3) Obtiene mayor utilidad que un comerciante, por los
intereses que genera el financiamiento.

4) Las arrendadoras se encuentran respaldadas por gru-
pos bancarios.

5) En caso de incumplimiento de pago por parte del --
usuario, el arrendador recupera su bien, la Ley General --
de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, lo
contempla.

Desventajas del Arrendador Financiero:

1) Es obligatorio obtener la concesión que el gobierno otorga.

2) Debe de seguir los lineamientos que marque la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

3) En caso de recuperación del bien, la sociedad arrendadora pierde en dos formas alternativas; primero al ingresar nuevamente el bien a sus activos, ya no le genera intereses y segundo el valor del capital invertido disminuye.

4.7 Análisis de un modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción a compra.

ARRENDADORA D, S.A.

Organización Auxiliar del Crédito

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CLIENTE No. _____
CONTRATO No. _____

FECHA DE INICIACION _____
FECHA DE TERMINACION _____

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte Arrendadora D., S.A., Organización Auxiliar de Crédito, en lo sucesivo "La Arrendadora", y por la otra -- Empresa L, en lo sucesivo "La Arrendataria", con la concurrencia y asunción de obligaciones solidarias en favor de la Arrendadora, por parte de Industrias G, en lo sucesivo "El (los) Fiador (es) de conformidad con las declaraciones y cláusulas que se establecen a continuación:

DECLARACIONES

I.- Declara(n) el(los) representante(s) de la --
Arrendadora:

a) Que su representante es una Sociedad Consti-
tuida bajo la razón social de Arrendadora D, S.A
según Escritura Pública No. _____, de fecha
_____, ante la Fé del Notario Público
No. _____, del _____, Lic. _____
_____, e inscrita bajo el libro --
tercero, sección de comercio del Registro Públi-
co de la Propiedad y del Comercio para el Distri-
to Federal..

b) Que su representantada es una Organización --
Auxiliar de Crédito que cuenta con la concesión
expedida, de fecha _____ por la Secretaría -
de Hacienda y Crédito Público, para operar como
Arrendadora Financiera y que inscrita bajo el nú-
mero _____ en el Registro de Arrendadoras Fi-
nancieras de la Comisión Nacional Bancaria y de
Seguros, de conformidad a lo establecido en los
artículos 5, 6, 7, 8 y demás relativos de la Ley
General de Organizaciones y Actividades Auxilia-
res del Crédito.

c) Que tienen poder para representar y para obli-
gar en los términos del presente contrato a la -
arrendadora, personalidad que acredita(n) con la
Escritura Pública No. _____. otorgada ante la
Fé de Notario Público _____, del _____
C. Lic _____, con fecha _____.

II.- Declara(n) el (los) representante(s) de la
Arrendataria:

a) Que su representante es una Sociedad consti-
tuida según escritura Pública cuyos datos se pre-
cisan a continuación (en caso de ser una persona
física se indican sus generalidades), _____

b) Que tiene(n) poder para representar y para -- obligar en los términos del presente contrato a la Arrendataria, personalidad que acredita(n); - escritura pública cuyos datos se precisan _____

III.- Declara(n) el(los) representantes del (de los) fiador(es) lo siguiente:

a) Que su representada es una Sociedad Constituida según la Escritura Pública cuyos datos se precisan a continuación (en caso de tratarse de una persona física se indican sus generales). _____

b) Que tiene poder para representar y para obligar en los términos del presente contrato al (a los) fiador (es) personalidad que acreditan con Testimonio Notarial No. _____, cuyos datos se precisan _____

c) Que igualmente tiene(n) poder para avalar los títulos de crédito que se deriven del presente - contrato y que suscriba la Arrendataria en favor de la Arrendadora, y que en estas facultades como las mencionadas en el inciso anterior, no - - le(s) han sido revocadas ni limitas en forma alguna, manifestación(es) que hace(n) bajo su más estricta responsabilidad personal.

d) Que por diversas relaciones que sostiene(n) - con la Arrendataria. Tiene(n) especial interes - en la celebración del presente Contrato y desean constituirse en deudor(es) solidario(s). Con la Arrendataria en favor de la Arrendadora, respecto de cada una de las obligaciones contractuales de aquella en favor de esta última.

C L A U S U L A S

I.- Objeto del Arrendamiento.

"La Arrendadora" da en Arrendamiento a "La Arrendataria" y esta última lo acepta, los bienes que se detallan en la relación adjunta como Anexo -- No.1, la cual forma parte integrante del presente Contrato y es complementaria de esta cláusula se regira también por este contrato, cualquier mecanismo, refacciones o piezas que se usen accesoriamente o que posteriormente se agreguen a -- los bienes arrendados.

II.- Entrega e Instalación.

"La Arrendataria" manifiesta que ha elegido en forma individual y directa los bienes arrendados así como el fabricante y distribuidor de los mismos, asumiendo cualquier riesgo al respecto, por ser de su entera satisfacción.

"La Arrendadora" por lo tanto, no asume responsabilidad alguna ante "La Arrendataria" cualquier daño, pérdida, defecto, entrega tardía, errores en la entrega o diferencia en las especificaciones de los bienes objeto del arrendamiento, o -- por cualquier otro error incumplimiento del fabricante, distribuidor o transportista en la entrega, ensamble o instalación de dichos bienes. En virtud de lo anterior "La Arrendataria" expresa su más ferviente conformidad en que "La Arrendadora" no será responsable por pérdida, daño o gasto de cualquier naturaleza, causado directamente o indirectamente por los bienes arrendados o por las deficiencias que pudieran tener en su uso u operación de los mismos.

En el caso de presentarse algún problema derivado de alguno 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 a "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad al respecto de acuerdo a los artículos 2412 fracción V, 2421 y demás relativos del Código Civil Vigente, en concordancia con el ar-

título 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

"La Arrendataria" se obliga a recibir los bienes arrendados, directamente del fabricante o distribuidor. Obligándose "La Arrendadora" a entregar a la Arrendataria los documentos necesarios para que esta última quede legitimada, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

La instalación del bien (equipo o maquinaria) se hará en el lugar indicado (pactado). En caso que "La Arrendataria", durante la vigencia del contrato, quisiera trasladar a otro lugar los bienes, deberá de notificar en forma escrita a "La Arrendadora" con _____ mes(es), se anticipación. En caso de no contestar la petición durante el tiempo de _____, "La Arrendadora", se tendrá por satisfecha la petición en sentido afirmativo. Siendo que "La Arrendataria", cubriera de su propio peculio el traslado.

III.- Cláusula Penal.

Si "La Arrendataria" se negare a recibir el equipo (bien) objeto del arrendamiento, se obliga a pagar a "La Arrendadora" por concepto de indemnización, una suma equivalente al 20% (veinte por ciento) del importe de la renta total estipulada durante todo el término del contrato de arrendamiento, obligándose a reintegrar a "La Arrendadora" cualquier pago que ésta hubiere entregado al proveedor, fabricante o distribuidor. La indemnización mencionada en este párrafo se causará ya sea que "La Arrendadora" opte por rescindir el Contrato de arrendamiento o reclamar el cumplimiento del mismo, artículos 1840, 1843 y 1846 -- del Código Civil Vigente.

IV.- Término del Contrato.

El término del presente contrato será de _____

meses forzosos a partir de la firma de los con-
tratantes y de (los) fiador (es).

V.- Renta

La renta es por el uso o goce de cada uno de los bienes arrendados y su forma de pago, serán seña-
lados en el Anexo 2, que se adiciona a este con-
trato, estableciéndose claramente en los mismos
la renta total por el plazo forzoso de cada uno
de ello, así como las fechas y montos de los pa-
gos parciales.

Para el caso que la renta sea variable, se deter-
minará con los siguientes parámetros:

a) C.P.P., que es el Costo Porcentual Promedio -
de Captación por concepto de tasa, y en su caso
sobre tasa, de interés de los pasivos en moneda
nacional que estima mensualmente el Banco de Mé-
xico, correspondientes a préstamos de empresas y
particulares y depósitos a plazo exceptos los de
ahorro, o la tasa que lo sustituya por disposi-
ción oficial, o por.

b) CETES, que es la tasa de emisión a plazo de -
28 días de los Certificados de la Tesorería de -
la Federación, mismos que representan Títulos de
Crédito al portador, a cargo del Gobierno Federa-
l y que se mantienen en todo momento deposita-
dos en administración del Banco de México, por -
cuenta de los tenedores, la tasa se publica en -
los principales diarios.

Mismos que se determinara en forma mensual y la
renta ajustada se aplicará para aquel pago que -
"La Arrendataria" deba realizar sobre el saldo -
insoluto de arrendamiento al momento del ajuste.

VI.- Lugar de pago.

"La Arrendataria" deberá de cubrir puntualmente
los pagos parciales en el domicilio de "La Arren-
dadora", ubicados en _____

VII.- Pagaré (s)

De acuerdo a lo previsto en el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito", "La Arrendataria" se obliga a suscribir el(los) pagaré(s), obteniendo en su caso el aval, ambas partes convienen en que la suscripción y entrega de los íttulos, no implica el pago de la renta, ni constituye recibo de ella, dicho(s) pagaré(s) se emite(n) tan sólo como garantía del cumplimiento de las obligaciones a cargo de "La Arrendataria". En caso de falta de pago puntual por parte de "La Arrendataria", "La Arrendadora" podrá exigir el pago total del saldo insoluto, sin perjuicio de la facultad que tiene para rescindir este contrato.

VII.- Renovación de Pagaré (s)

En el caso que se hayan pactado rentas variables "La Arrendataria" se obliga a solicitud de "La Arrendadora" a suscribir pagaré(s) mediante lo que se documente el importe total de las rentas por pagar después de efectuados los ajustes que correspondan, canjeando dicho(s) pagaré(s) por lo anteriores suscritos.

VIII.- Cesión de Derechos.

"La Arrendadora" queda expresamente autorizada por sí a sus intereses conviniere, a ceder o transpasar todo o parte de los derechos de este contrato, sea a una Institución de Crédito o cualquier otra persona física o moral. Asimismo "La Arrendadora" podrá dar en garantía, cualquiera que sea la forma, los derechos emanados de este contrato de Arrendamiento Financiero.

Expresamente convienen las partes en que a "La Arrendataria", le queda prohibido ceder o traspasar los derechos y obligaciones nacidos del presente compromiso. Tampoco podrá "La Arrendataria" vender, ceder, gravar o subarrendar en cualquier

forma el bien, ya sea en su totalidad o parte -- del mismo (la arrendataria podrá hacer lo anterior si hay autorización previa y por escrito de la arrendadora).

IX.- Cuidado, mantenimiento y reparación del -- bien.

A fin de que los bienes motivo del arrendamiento durante la vigencia de este contrato, sufran exclusivamente el deterioro causado por su funcionamiento en condiciones normales por su uso "La Arrendataria" se obliga a realizar las siguientes providencias necesarias y efectuar los actos que para ello se requieran y en especial los siguientes:

a) A utilizarlos conforme a su naturaleza y destino a que es sometido.

b) Llevar a cabo las especificaciones de funcionamiento del bien objeto del contrato.

c) A responder durante el plazo del presente contrato, por los daños y perjuicios que se pudieran causar a "La Arrendadora" con motivo de la falta inmediata de reparación en su caso de(los) bien(es) arrendado(s) puesto que queda obligado a mantener(los) siempre aptos para el servicio.

d) Efectuar, por su cuenta, todo tipo de servicios de mantenimiento y reparaciones, así como a dotarlos de las refacciones que sean necesarias para su funcionamiento durante la vigencia del contrato.

X.- Licencias y Permisos.

"La Arrendataria", deberá de obtener licencias y permisos para poder operar el bien de igual forma se dará esta obligación si el (los) bien(es) son importados.

XI.- Señal ostensible de Propiedad.

"La Arrendataria" esta obligada a marcar para fines de identificación al bien o bienes en un lugar visible.

XII.- Seguro en favor del "Arrendador".

Serán por cuenta exclusiva de "La Arrendataria" todos los riesgos, perdida, robo, destrucción y daño en genral que sufran el o los Bien(es), - mismos que se relacionan en el Anexo 1. del cual forma parte de este contrato, así como los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros en su persona o propiedades.

En cumplimiento a la obligación contenida en el párrafo que antecede, "La Arrendataria deberá de contratar dentro de los tres días a la firma del contrato. El seguro que ampare el o los (Bienes) así como cubrir todos los riesgos de transporte, instalación, daños o pérdidas de los bienes objeto del presente contrato, tal seguro deberá ser de cobertura amplia para cubrir daños a terceros que puedan causarse por el uso, explotación, tenencia o goce de los mismos. En todo momento se deberá designarse a "La Arrendadora" como beneficiaria preferente en forma irrevocable en los términos del artículo 35 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En caso de incumplimiento de "La Arrendataria" - de lo anterior mencionado, ¡La Arrendadora! celebrará el Contrato de seguro a costa de ¡La Arrendataria", reintegrando los gastos que haya efectuado "La Arrendadora".

En caso de pérdida, destrucción, daños irreparables o cualquier otra contingencia que impidan - en forma absoluta la utilización del o los Bien(es) arrendados, "la Arrendataria se obliga a continuar pagando las rentas a que se hubiere

obligado en favor de "La Arrendadora", hasta en tanto que la Empresa Aseguradora entregue a ésta la indemnización correspondiente. (es inaudito - pagar una renta de un bien que no existe, materialmente dicho, dando lugar a un enriquecimiento injustificado, lo más recomendable sería dar por cancelado el contrato).

XIII.- Responsabilidad.

"La Arrendataria" se obliga a liberar de toda -- responsabilidad a "La Arrendadora", o a cualquier cesionaria de esta, respecto de cualquier gasto o indemnización a tercero o a la propia "Arrendataria", que se reclamen o determinen ante y por autoridades competentes, sea cual fuere su naturaleza derivados de la tenencia, uso o -- mantenimiento de los bienes arrendados, mientras que los bienes se encuentren a su disposición, -- aún con posterioridad. Si "La Arrendataria" no cumple con los términos y condiciones que se derivan por las consecuencias que se originen frente al cesionario o a tercero, "La Arrendadora", liquidara: tales eventualidades a costa de "La Arrendataria" misma que repercutira en los pagos a la renta.

XIV.- Impuestos.

"La Arrendataria" conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos, así como en el futuro pudieran establecerse por cualquier autoridad respecto a la tenencia, posesión, propiedad, uso y funcionamiento de (l) o los bien(es) arrendados, o cualquiera otra erogación que cau se en contrato, sea cual fuere su naturaleza, -- entendiéndose que "La Arrendadora" no debiera -- efectuar erogación alguna por ningún concepto -- (la presente cláusula nos habla de futuras tribu taciones).

En caso de que los bienes arrendados proviniesen del extranjero, y fuere necesario su importación "La arrendataria" asume en forma exclusiva las -- responsabilidades totales, ante las Autoridades competentes como son la Secretaría de Hacienda y Cré-

dito Público, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y/o cualquier otra dependencia. -- Tanto en lo referente al pago de impuesto o derechos de importación como a los trámites y gestiones que deban realizarse, liberando totalmente en forma expresa a "La Arrendadora" por tales conceptos (se puede estilar lo contrario siempre y cuando sea un Arrendamiento Global) "La Arrendataria" deberá de pagar a "La Arrendadora" la totalidad del Impuesto al Valor Agregado, o cualquier variación del mismo, sobre el monto total de los pagos que por concepto de renta se estipulan, dicho impuesto lo pagará "La Arrendataria" de la siguiente manera: a la fecha del inicio del contrato, el 100% del impuesto sobre la adquisición del costo del bien; en tanto que el impuesto correspondiente a la carga financiera respectiva, será diferido y pagado a partir del inicio del pago de las rentas.

XV.- Intereses Moratorios.

En caso de falta de pago puntual de las rentas establecidas Anexo 2, o cualquier pago a que se obliga "La Arrendataria" en favor de "La Arrendadora", aquella cubrirá a ésta intereses moratorios (los intereses se obtienen de multiplicar un cierto punto conocido como sobre tasa por el CPP o CETES).

XVI.- Obligado(s) Solidario(s)

El (los) fiador(es) _____ del contenido y alcance del presente contrato -- mediante su firma se constituyen en obligado(s) solidario(s) con "la Arrendataria" respecto de cada una de las obligaciones derivadas del contrato a favor de "La Arrendadora", en términos de los artículos 1987, 1988 y demás relativos del Ordenamiento Sustantivo Civil. (Hay que tener en cuenta la solvencia económica del o los fiador(es), requisito que contempla la política de la Empresa Arrendadora).

XVII.- Recuperación del Bien.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33, 47, 48 y demás relativos de la Ley General - de Organizaciones y Actividades Auxiliares del - Crédito, al ser exigibles cualquiera de las obli- gaciones contraídas por "La Arrendataria" en fa- vor de "La Arrendadora" en los términos del pre- sente contrato y sus anexos, ante el incumpl- - miento de "La Arrendataria", "La Arrendadora" po- drá pedir jurídicamente la posesión de los bie- nes. (en Juez al que se le presento la demanda o durante la secuela procesal, lo decretaria de -- plano la posesión cuando sea pedida siempre que se exhiban el contrato debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador de "La Arrendadora").

XVIII.- Opción de Compra.

Al vencimiento forzoso del contrato y estando al corriente de sus pagos "La Arrendataria" podrá - ejercer la Opción de Compra a que tiene dere- - cho, señalada en el Anexo 3, que forma parte del contrato (en caso de no utilizar esta opción de compra deberá dar aviso a "La Arrendadora" con - un mes de anticipación por alguna de las restan- tes opciones que son: la prórroga del contrato o la participación por la venta del bien a terce- - ros).

XIX.- Causas de Rescisión.

"La Arrendadora" queda facultada para rescindir el presente instrumento, en adición a otras cau- - sas que se mencionan dentro del propio contrato en los siguientes casos:

a) Por falta de pago puntual de uno o más rentas estipuladas en el presente contrato.

b) Por incumplir "La Arrendataria", con cual- - quier obligación a su cargo, en relación al cui- - dado, mantenimiento y reparación del bien, que - se especifican en la Cláusula IX, del presente - contrato.

c) Por declararse en Quiebra, concurso o suspensión de pago.

d) Por emplazada a Huelga o sufra reclamaciones obreras, que afecten el buen funcionamiento del bien.

e) Por permitir el embargo total o parcial del (los) bien(es) arrendados sea este del orden Civil, Mercantil, Fiscal o Laboral.

f) Por disolución o liquidación de "La Arrendataria".

g) Si "La Arrendataria" se fusionara, bien como fusionante o como fusionada sin consentimiento de "La Arrendadora" (estas dos cláusulas parecen ser muy rígidas, pero indispensables para la --- Arrendadora).

Cualquiera que sea la causa de rescisión de las señaladas en esta cláusula que "La Arrendadora" aduzca para rescindir el presente contrato de -- Arrendamiento Financiero, "La Arrendataria" asume la obligación de pagar a "La Arrendadora" los daños y perjuicios derivados de la rescisión del presente contrato, así como el monto insoluto de la renta.

XX.- Condición Especial.

En caso de renovación de (los) bien(es) por otro de avance tecnológico, se ajustaran las rentas, de acuerdo a la planeación financiera que efectue "La Arrendadora" siendo respetado el plazo - forzoso (las partes pueden agregar una cláusula extraordinaria para un mayor plazo, se dará si - hay común acuerdo de ambos contratantes).

XXI.- Jurisdicción.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los -- Tribunales Comunes competentes para el _____,

_____, o _____.

renunciando al fuero del domicilio que pudieran tener las partes, así como el (los) fiador(es).

El procedimiento puede ser a elección de "La - - Arrendadora" siendo el Ordinario o Ejecutivo Mercantil y el Civil.

XXII.- El presente Contrato es celebrado con intervención del Corredor Público, cumpliendo a lo establecido por el artículo 25, tercer párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por lo que en consecuencia surte sus efectos de instrumento público de conformidad con lo dispuesto por el artículo 67, 1237, de la Legislación Mercantil en Vigor.

El presente contrato, previa su lectura, es firmado en _____, de fecha _____.

"LA ARRENDADORA"

"LA ARRENDATARIA"

NOMBRE: _____	_____
DOMICILIO: _____	_____
FIRMA: _____	_____
POR EL C. _____	_____
PUESTO: _____	_____
DOMICILIO: _____	_____
LUGAR DE NAC. _____	_____
EDO. CIVI: _____	_____

FIADOR(ES)

NOMBRE: _____	_____
DOMICILIO: _____	_____
FIRMA: _____	_____
LUGAR DE NAC. _____	_____
EDO. CIVIL: _____	_____

En la Ciudad y fecha que se indican en la parte superior. Ante Mi, el C. _____, Corredor Público No. _____, de(1) _____ en ejercicio que comparecen las personas cuyos nombres y generales se señalan en esta hoja, en representación de las empresas que también se indican, para hacer constar:

1.- Que para todos los efectos de la Ley comparecen y ratifican en este acto ante el suscrito Corredor Público, por ser la fiel expresión de sus voluntades, el contenido de este contrato de - - Arrendamiento Financiero.

2.- Que reconocen como suyas las firmas que los calzan, por haber sido puestas por puño y letra ante mí.

3.- Que sus representadas tienen capacidad legal y que sus representaciones no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, encontrándose por tanto vigentes a la fecha de la presente ratificación.

Por lo antes expuesto, Yo, El Corredor Público, que suscribe, Doy Fé.

Primero.- De que conozco a los comerciantes, - - quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse.

Segundo.- De que los generales y personalidades acreditadas por los comparecientes, fueron debidamente comprobadas por mí, dándolas por reproducidas como si se insertarán a la letra, del presente documento.

Tercero.- De que los comparecientes ratifican en este acto el contenido del contrato, así como -- las firmas que lo calzan, y.

Cuarto.- De que leído que les fue a los comparecientes, este instrumento y explicando su valor y fuerza de la Ley, terminaron de firmarlo de -- conformidad con la presencia y unión del suscrito.

EL C. _____

CORREDOR PUBLICO No. _____, DE(L)

ANEXO No. 1

NUMERO DE CLIENTE _____
NUMERO DE CONTRATO _____
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

DESCRIPCION DE LOS BIENES ARRENDADOS

LINEA: _____ No. DE UNIDADES POR EL QUE SE -
COMPONE EL BIEN ARRENDADO: _____

MARCA: _____

MODELO: _____

AÑO DE FABRICACION: _____

No. DE SERIE: _____

PARA VEHICULOS EN SU CASO

CONDICION: _____ No. DE PUERTAS: _____

No. DE MOTOR: _____ CILINDROS DE: _____

No. DE R.F.A.: _____

COLOR EXTERIOR: _____

COLOR INTERIOR: _____

EQUIPO: _____

DESCRIPCION O EQUIPO ADICIONAL: _____

ANEXO No. 2

NUMERO DE CLIENTE _____

NUMERO DE CONTRATO _____

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIER: _____

TIPO DE MONEDA: _____ RENTA TOTAL: _____

No. DE RENTAS: _____ A PARTIR DE: _____

LA RENTA TOTAL Y PAGOS PARCIALES SON: _____, (EN CASO DE -
 SER VARIABLES SE REVISARAN EN FORMA MENSUAL, CON LA SI- --
 GUIENTE TASA CETES O CPP, MAS UN MARGEN DE ___ PUNTOS).

No. RENTAS	SALDO INSOLUTO	AMORTI- ZACION,	INTERESES	RENTA NETA	IVA	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO
<hr/>							

TOTAL

DATOS FISCALES

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION: _____ TASA: _____

RENTA TOTAL: _____ IVA TOTAL: _____ DIFERIDO A LA
 ARRENDATARIA EN _____ PAGOS PARCIALES (EN CASO DE QUE
 LAS RENTAS FUERAN VARIABLES, EL IVA DIFERIDO SE AJUSTARA
 EN FORMA PROPORCIONAL).

ANEXO No. 3

NUMERO DE CLIENTE _____
 NUMERO DE CONTRATO _____
 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

OPCION DE COMPRA
SOBRE LOS BIENES ARRENDADOS

<u>TOTAL</u>	<u>No. DE PAGO(S)</u>	<u>FECHA DE PAGO(S)</u>
--------------	-----------------------	-------------------------

ESTE PAGO O PAGOS SE APLICARAN SOBRE EL (LOS) ULTIMO(S) PAGO(S) PARCIALES DE LA RENTA TOTAL.

PAGARE

FECHA _____

BUENO POR LA CANTIDAD DE N\$ _____

Por esté pagaré reconocemos deber y nos obligamos a pagar incondicionalmente a la orden de la Arrendadora D, S.A., - Organización Auxiliar del Crédito, en su domicilio en cualquier otro que la misma designe, la cantidad que se estipule arriba, mediante los pagos parciales cuyo monto y fecha de exigibilidad se señalan en las últimas columnas del anexo 3.

Este documento integra un pagaré mercantil único y la mera facultad de utilizar el beneficio del calendario de pagos, no exime de cubrir, en caso de falta de pago puntual de -- cualquiera de los abonos señalados, intereses moratorios - sobre la cantidad insoluta al constituirse la mora y hasta su liquidación total, a la tasa resultante de multiplicar por X puntos, la tasa de (CCP o CETES), según publicación mensual que efectúe el Banco de México.

Expresamente convenimos en que la falta de pago oportuno - de uno o más de los pagos parciales pactados; dará derecho a la Arrendadora D, S.A., O.A.C., a declarar vencidos anticipadamente todos los que siguieren, de conformidad a lo -- dispuesto al artículo 150 fracción II, de la Ley General - de Títulos y Operaciones de Crédito.

El valor de este Pagaré ha sido recibido a nuestra entera satisfacción en mercancías y se deriva del Contrato de --- Arrendamiento.

DATOS GENERALES

LA ARRENDATARIA

POR AVAL

NOMBRE __________
DOMICILIO __________
FIRMA _____

El anterior modelo, nos da un panorama de los contratos de Arrendamiento Financiero que se llevan a cabo en la práctica mercantil.

Es cierto que las cláusulas son más a favor de la Arrendadora, pero hay que considerar un factor que es primordial, para la sociedad Arrendadora; que esta otorgando liquidez inmediata a los empresarios, y debe de proteger su inversión.

Si la Arrendataria tiene ganancias del activo arrendado y cumple con sus obligaciones, no hay que preocuparse demasiado de las cláusulas.

4.8 Criterios Sustentados tanto por el Tribunal Fiscal de la Federación, como por el Poder Judicial de la Federación en Materia de Contrato de Arrendamiento Financiero con Opción a Compra.

Nuestro instrumento financiero por ser de reciente creación tiende a ser arido en materia de jurisprudencia, siendo necesario que los Altos Tribunales, viertan sus criterios al Arrendamiento Financiero.

El Poder Judicial de la Federación solamente trata al Arrendamiento Financiero, en dos jurisprudencias que a continuación se transcriben:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ES UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL.- El arrendamiento financiero aunque es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del arrendamiento y de la compraventa, o sea que se compone de elementos diversos, debe considerarse como un contrato mercantil, dado que es claro el propósito de lucro que persigue el arrendador, quien obtiene rendimientos del capital que invierte en el financiamiento lo que hace que tenga las características del acto mercantil a que alude el artículo 75, fracción I, II, V, VII y XIII del Código de Comercio, por ende, es diferente del Arrendamiento Civil, Liso y Llano o tradicional y de la compraventa en abonos; así que, no obstante las semejanzas o identidades parciales no pueden ser subsumido o absorbido por tales figuras clásicas o tradicionales.

Amparo directo 12098/84. Salomón Issac Murra y Comungas, S.A., 19 de febrero de 1987. Unanimidad -- de 4 votos. Ponente, Jorge Olivera Toro. Secretario: Waldo Guerrero Lázarez. (74)

ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UNA OPERACION COMPLEJA - QUE PARTICIPA DE NOTAS DIVERSAS.- El arrendamiento financiero es una operación compleja puesto que participa de las notas características de una operación de crédito, del Arrendamiento y de la Compraventa, pues requiere de una erogación del Arrendador quien mediante el pago de prestaciones periódicas concede el uso temporal de los bienes que adquiere y, además, se pueden pactar la venta de esos bienes para cuando termine el arrendamiento. Esto quiere decir que, como la connotación de la palabra, se compone de elementos di

(74) Suprema Corte de Justicia, Informe 1987, Vol. Civil, Tomo II, 2a Edición, Ed. Mayo, Ediciones, México, 1980. pág. 253

versos, o sea que es producto de una combinación entre esos tipos de contratos con los que tiene aparente similitud y, por ello, se presta a confundirlo con tales figuras; pero es innegable que cuando se celebra con una compañía arrendadora, en el itercontratus, hay un financiamiento del arrendador, ya sea -- que directamente pague el monto del precio de los bienes al proveedor, o que se lo entregue al arrendatario, para que éste a su vez haga el pago correspondiente al proveedor.

Amparo directo 12098/84. Salomón Issac Murra y Combingas, S.A., 19 de febrero de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente Jorge Olivera Toro: Secretario: -- Waldo Guerrero Lázcarez. (75)

Loable intención del órgano judicial, pero no trata -- al Contrato de Arrendamiento Financiero como un contrato en su género, si bien es cierto que es un contrato mercantil, también lo es un auxiliar del crédito, con sus propias características contractuales, es necesario nuevos criterios.

En cuanto al Tribunal Fiscal de la Federación, no contempla al Arrendamiento Financiero, en sus criterios establecidos, toda vez que las legislaciones tributarias lo -- contemplan como uso y goce, y por enajenación de bienes, por lo que es necesario que se sustente criterios al respecto, y que no debe de ser a largo plazo.

CONCLUSIONES

PRIMERO.- El Arrendamiento Financiero con opción a -- compra, tuvo su origen en los Estados Unidos de Norteamerica y se le conoció con el nombre de leasing, esta figura -- posteriormente paso a otros países como el nuestro, con el nombre dque se le conoce actualmente con algunas adecuaciones a fin de normarlo conforme a nuestra realidad jurídica.

SEGUNDO.- Desde nuestro punto de vista, el contrato de Arrendamiento Financiero, es un contrato en el cual participan -- dos partes, una llamada arrendadora que otorga o concede, el uso o goce temporal de bienes, a plazo forzoso, a otra llamada Arrendataria Financiera, sea persona física o mo-- ral, obligandose ésta a pagar una cantidad de dinero, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y optar al finalizar el -- contrato por alguna de las siguientes opciones que son:

- a) La compra del bien a un valor inferior del mercado
- b) Prorrogar el contrato por una renta interior a lo pactatado inicialmente.
- c) La participación por la venta a un tercero del bien.

TERCERO.- Algunos autores consideran que el Arrendamiento Financiero debería de estar regulado en el Código de Comercio o en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por ser un contrato mercantil, y que por su naturaleza financiera, se convierte en un título ejecutivo.

CUARTO.- En caso que los Arrendatarios financieros no cumplieran con sus obligaciones trae como consecuencia que las arrendadoras soliciten judicialmente, la posesión de los bienes objeto del contrato, hecho del cual el Juez del Fuero Común o Federal, conozca tal pretensión, la decretará de plano la posesión, el otorgamiento legal que le brinda la Ley General de Organización y Actividades Auxiliares del Crédito a las Arrendadoras, tiene como finalidad que las mismas tengan una seguridad en sus activos circulantes.

QUINTO.- El contrato de Arrendamiento Financiero, ofrece confianza al público que requiere recursos inmediatos, en virtud de que las sociedades, que operan como Arrendadoras Financieras, están constituidas de acuerdo a los requisitos legales y económicos que las leyes mexicanas establecen, como lo son, la Ley General de Organizacio

nes y Actividades Auxiliares del Crédito y el Código Fiscal de la Federación, además la Ley General de Sociedades mercantiles.

SEXTO.- A través del contrato de Arrendamiento Financiero, se permite a los arrendatarios, obtener bienes para su uso o goce, sin tener que erogar cantidades fuertes de dinero, ya que por el contrario, las arrendadoras son las absorben tales cantidades.

SEPTIMA.- En el Arrendamiento Financiero, existen tres tipos de contrato y que son:

- a) Arrendamiento Financiero Neto, que es aquel por medio del cual el arrendatario cubre todos los gastos que ocasiona el bien, objeto del contrato.
- b) Arrendamiento Financiero Global, es aquel en que la sociedad arrendadora, es la que financia y que cubre todos los gastos del bien.
- c) Arrendamiento Financiero Ficticio, es aquel por medio del cual una empresa vende sus bienes a una arrendadora financiera y ésta los da en Arrendamiento Financiero, a su original dueño en términos del Contrato.

OCTAVO.- El arrendamiento financiero esta regulado en las siguientes leyes tributarias:

- a) En el Código Fiscal de la Federación y su reglamento
- b) En la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento
- c) En la Ley del Impuesto al Activo y su reglamento.
- d) En la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su reglamento
- e) En la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

NOVENO.- Nuestro Contrato en Comento, se considera -- fiscalmente como una enajenación de bienes, ello de acuerdo al artículo 14, fracción IV, del Código Fiscal de la Federación.

DECIMO.- Cuando un bien inmueble es adquirido a través del contrato de Arrendamiento Financiero por parte del arrendatario, al ejercer la opción de compra en términos - del contrato, estará exento al pago del impuesto sobre adquisición de dicho inmueble, por disposición del artículo 2, de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

DECIMO PRIMERO.- El contrato de Arrendamiento Finan-- ciero tiene amplias perspectivas de desarrollo, impulsando la actividad económica sin afectar considerablemente a la empresa que tiene necesidad de adquirir activos.

DECIMO SEGUNDO.- Esta figura crediticia a nuestro juicio debe de ser un instrumento que los pequeños y medianos empresarios utilicen para estar a la vanguardia de los nuvos avances tecnológicos que surgen; además se impide la -descapitalización de las mismas y por el contrario tienen el poder de disponer de sus recursos económicos.

DECIMO TERCERO.- EL Arrendamiento Financiero, no sólo esta dirigido a un sector empresarial determinado, por el contrario, lo pueden contratar empresas de desarrollo o de expansión.

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

ACOSTA ROMERO, Miguel, Derecho Bancario, México, Ed., Porrúa, 1989.

AGUILAR ALVAREZ, Javier, Jurisprudencia en Materia Fiscal Federal Vigente, Ediciones Contables y administrativos, México, 1984.

AGUILAR G, Jorge, Exegesis de la Ley Federal del Impuesto sobre los Ingresos mercantiles, Ed., Artes Gráficas del Estado de México, 1984.

ARCE GARGOLLO, Javier, Contratos Mercantiles Atípicos, México, Ed., Trillas, 1985.

BALOGH, Thomas, Obstáculos al desarrollo económico, centro de estudios monetarios latinoamericanos, Ed., Gráfica Panamericana, México, 1963.

BARRERA GRAF, Jorge, La nueva Legislación Bancaria, México Porrúa, 1985.

CERVANTES, Manuel, Las diversas clases de sociedades mercantiles y civiles, sus caracteres fundamentales, su historia sus aplicaciones, México, s/e. 1985.

CORTINA ORTEGA, Gonzalo, Prontuario Bursatil y Financiero, México, Ed., Trillas, 1985.

CHUMACERO ANTONIO SEPULVEDA, Bernardo, La inversión extranjera en México, México, Fondo de Cultura Económica, 1973.

ESCOBEDO, Manuel G., Incentivos Fiscales para las Empresas, convención nacional de centros patronales, México, 1964.

GARZA, Sergio Francisco de la, Derecho Financiero Mexicano, Ed., Porrúa, México, 1986.

HAIME LEVI, Luis, El arrendamiento financiero sus repercusiones fiscales y financieras, Ediciones Fiscales ISEF, S. A. México, 1993.

HAIME LEVI, Luis, Planeación Financiera en la empresa moderna, Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 1989.

LEÓN TOVAR, Soyla, Arrendamiento Financiero, primera Edición 1989, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., 1989.

MUÑOZ, Luis, Jurisprudencia del Tribunal Fiscal de la Federación Prontuario, Ed., Beatriz de Silva, México, 1944.

PASCUAL NIETO, Gregorio, Legislación de arrendamiento rústico, Madrid, Editorial Aguilar, 1961.

VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar, Asambleas, Fusión y Liquidación de las sociedades mercantiles, 3a. Ed. México, Porrúa 1987.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, Contratos Civiles, México, Porrúa, - 1984.

ZAMORA, Pedro, Empresas Transnacionales necesidad de su regulación específica, dentro de nuestro derecho positivo, - Revista de la Facultad de Derecho, U..N.A.M., 1984.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, 1985.

HEMEROGRAFIA

AMOROS GUARDIOLA, Manuel, El leasing Inmobiliario y su inscripción registral, Revista Crítica de Derecho Imboliario, madrid, año LXI, núm. 569, julio-agosto de 1985.

AVILES PEREZ, Rene, Arrendamiento financiero, el contrato de leasing en Puerto Rico, Revista de Derecho Puertorriqueño, año XXII, núm. 86, Noviembre 1982 - Febrero, 1983.

BALZAC NAVARRO, German, Estudio de las Normas sobre Arrendamiento Financiero de Bienes, Revista de Derecho Privado, Caracas, año I, núm. 3, Julio-Septiembre de 1984.

BUITRON, Carlos Elías, El Sistema de Depreciación y el -- Arrendamiento Financiero, Difusión Fiscal, México, núm. 12 junio de 1975.

FERRERE LAMAISSON, Daniel, Arrendamiento de Servicios una - respuesta a la obsolescencia tecnológica, El Contrato leasing

Revista de Derecho Comercial y de la Empresa, Nos. 27-28, julio-diciembre 1983, Montevideo, Uruguay.

RICO PEREZ, Francisco, "Uso y disfrute de bienes ajenos -- con opción a compra", la contratación por leasing en España, Madrid, Reus, S.A., 1974.

SAUCEDO POLO, Juan, "Consideraciones sobre las operaciones de Crédito-arrendamiento o leasing y sus aplicaciones en - Panama", LEX, año II, núm. 4, mayo-junio, 1976; República de Panama.

SILLI, "El Arrendamiento Financiero en México, Investigación Fiscal, México, núm. 48, diciembre de 1969.