

318502 1  
2eje

DUCE ET DOCET



# UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL

ESCUELA DE ADMINISTRACION  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
1987 - 1992

"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO  
EN ARRENDADORA "X", S. A. DE C. V."

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN ADMINISTRACION  
P R E S E N T A  
LUZ DE LOURDES ARZOZ GUTIERREZ

Asesor de Tesis: Lic. Rafael López Torres

MEXICO, D. F.

1994

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**PARA MIS QUERIDOS PADRES, POR TODA SU  
COMPRESION Y APOYO PARA ALCANZAR UNA  
DE LAS MAS GRANDES METAS EN MI VIDA**

**A MIS HERMANOS Y AMIGOS QUE  
SIEMPRE HAN ESTADO A MI LADO**

**A LA UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL  
Y A MIS MAESTROS**

## **INDICE GENERAL**

## INDICE GENERAL

### PAGINAS

#### INTRODUCCION

#### METODOLOGIA

#### CAPITULO I: ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SU DESARROLLO Y SITUACION ACTUAL EN MEXICO

1.1	Antecedentes	1
1.2	Arrendamiento Financiero en México Actividad Concesionada	5

#### CAPITULO II EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

2.1	Estructura del Sistema Financiero Mexicano y Características de los sectores que lo conforman	10
2.2	Banco de México	11
2.3	Agrupaciones Financieras	12
2.4	Comisión Nacional Bancaria	13
2.4.1	Instituciones de Crédito	13
2.4.2	Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito	16
2.4.2.1	Almacenes Generales de Depósito	16
2.4.2.2	Empresas de Factoraje	18
2.4.2.3	Arrendadoras Financieras	18
2.4.2.4	Uniones de Crédito	18
2.4.2.5	Casas de Cambio	19

<b>2.5</b>	<b>Comisión Nacional de Seguros y Fianzas</b>	<b>20</b>
2.5.1	Instituciones de Seguros	20
2.5.2	Instituciones de Fianzas	22
<b>2.6</b>	<b>Comisión Nacional de Valores</b>	<b>22</b>
2.6.1	Bolsa Mexicana de Valores	22
2.6.2	Instituciones de Apoyo	23
2.6.3	Agentes de Valores	24
2.6.4	Sociedades de inversión	24

### **CAPITULO III: EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS ALTERNATIVAS**

#### **DE FINANCIAMIENTO**

<b>3.1</b>	<b>Definición de Arrendamiento Financiero</b>	<b>25</b>
<b>3.2</b>	<b>Clasificación de Arrendamiento Financiero</b>	<b>27</b>
3.2.1	Contable	27
3.2.2	Fiscal	28
<b>3.3</b>	<b>Modalidades comunes del contrato de Arrendamiento Financiero</b>	<b>31</b>
3.3.1	Arrendamiento Neto	31
3.3.2	Arrendamiento Global	31
3.3.3	Arrendamiento Total	31
3.3.4	Arrendamiento Ficticio	32

<b>3.4</b>	<b>Otras Fuentes de Financiamiento y su comparación con el arrendamiento financiero</b>	<b>32</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Crédito Bancario</b>	<b>32</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Arrendamiento Puro</b>	<b>34</b>

#### **CAPITULO IV: ARRENDADORAS**

<b>4.1</b>	<b>Generalidades</b>	<b>36</b>
<b>4.2</b>	<b>Elementos de Juicio</b>	<b>39</b>
<b>4.3</b>	<b>Bienes más comunes de ser financiados por arrendadora</b>	<b>40</b>
<b>4.4</b>	<b>Sujetos de financiamiento</b>	<b>41</b>
<b>4.5</b>	<b>Rentas</b>	<b>41</b>
<b>4.6</b>	<b>Seguro</b>	<b>41</b>
<b>4.7</b>	<b>Comisión</b>	<b>42</b>
<b>4.8</b>	<b>Otros Gastos</b>	<b>42</b>
<b>4.9</b>	<b>Otras ventajas del Arrendamiento Financiero versus otras fuentes de financiamiento</b>	<b>42</b>
<b>4.10</b>	<b>Organización</b>	<b>44</b>
<b>4.11</b>	<b>Prohibiciones para las Arrendadoras Financieras</b>	<b>46</b>

## **CAPITULO V: ASPECTOS FISCALES Y FINANCIEROS**

<b>5.1</b>	<b>Aspectos Fiscales</b>	<b>48</b>
5.1.1	Diferimiento de impuestos	48
5.1.2	Tratamiento por parte del arrendatario	53
5.1.3	Código Fiscal de la Federación	55
5.1.4	Ley del Impuesto al Valor Agregado	56
<b>5.2</b>	<b>Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de crédito</b>	<b>57</b>
<b>5.3</b>	<b>Aspectos Financieros</b>	<b>58</b>

## **CAPITULO VI: CONOCIMIENTO ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINAN- CIERO Y LA IMPORTANCIA DE UN BUEN SERVICIO DE ESTE SECTOR**

<b>6.1</b>	<b>Diseño de la investigación</b>	<b>60</b>
<b>6.2</b>	<b>Análisis de resultados</b>	<b>61</b>

<b>CASO PRACTICO</b>	<b>64</b>
----------------------	-----------

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>104</b>
---------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>106</b>
---------------------	------------

<b>ANEXOS</b>	<b>108</b>
---------------	------------



## **INTRODUCCION**

## INTRODUCCION

El tema de la presente investigación fue elegido debido a que si no es novedoso como concepto si lo es como tratado, ya que prácticamente no existe un medio de estudio completo del mismo. Si bien se trata desde el punto de vista del arrendatario, es éste quien lo maneja como un instrumento de financiamiento y de adquisición de bienes, por lo que es el interesado en conocer su tratamiento.

Para la realización de este trabajo, se presentaron varios tropiezos, debido a que fué muy difícil obtener los datos necesarios debido a la falta de fuentes documentales e información existente sobre el tema, ya que se trata de un tema relativamente nuevo en nuestro país y en la actualidad existe muy poca información y conocimiento sobre el mismo.

Por otra parte, no en cualquier institución se proporcionó la información requerida; sólo una de las 10 arrendadoras financieras a las que se recurrió, brindó el apoyo proporcionando todos los elementos claves para poder llevar a cabo el desarrollo de este trabajo, así mismo la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, S.A. brindó apoyo.

El problema que se presenta en esta investigación es la necesidad que existe de una orientación dirigida a los empresarios con necesidades de financiamiento para la adquisición de activos fijos, buscando los mejores beneficios para el adecuado manejo y crecimiento de su empresa, ya sea industrial, comercial o de servicio, con necesidad de apoyo financiero para su crecimiento y competitividad con respecto a los demás, sin distraer para este fin sus propios recursos.

El panorama económico de México ofrece para los años próximos grandes oportunidades a inversionistas nacionales y extranjeros que deseen realizar o incrementar sus actividades empresariales.

La inversión en activos fijos es indispensable; sin embargo surgen dudas sobre cuál es la forma más conveniente para adquirirlos:

- Compra a contado
- Crédito refaccionario
- Arrendamiento Financiero
- Arrendamiento Puro

En épocas de recursos financieros limitados y donde prevalece una importante carga tributaria para todos los contribuyentes, es indispensable la implementación de mecanismos jurídicamente viables que no sólo permitan proteger los fondos empresariales, sino que también tiendan a la minimización de cargas tributarias como consecuencia de sus erogaciones.

El presente trabajo tratará de mostrar como el arrendamiento financiero se ha convertido en una importante fuente de financiamiento para las empresas, porque no es la propiedad del equipo, sino su uso lo que genera las utilidades de una empresa.

Se considera importante el realizar o llevar a cabo este estudio debido a que no existe un adecuado conocimiento del arrendamiento financiero así como su manejo y ventajas tanto financiera como fiscalmente hablando.

El arrendamiento financiero en México es una de las herramientas más importantes para dar el apoyo necesario tanto a las empresas pequeñas como medianas, ya que éstas constituyen un elemento de gran relevancia en la planta productiva del país, por lo que es necesario apoyarlas financieramente para lograr su crecimiento adecuado y sano.

Aparentemente y a primera vista, optar por el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento, no es la alternativa más conveniente, ya que su costo nominal o el porcentaje de interés sobre el costo del equipo es bastante más elevado que cualquier otra forma de financiamiento. Para llegar a una decisión adecuada acerca de la mejor fuente de financiamiento, hay que llevar a cabo varios análisis cualitativos y cuantitativos de las distintas alternativas de financiamiento. Por ello es necesario hacer un análisis de las ventajas y desventajas que representa el arrendamiento financiero respecto de otras fuentes de financiamiento clásicas, tales como un crédito bancario (refaccionario), crédito del proveedor del equipo, o bien, una aportación suplementaria de los accionistas de la empresa para poder adquirir el equipo necesario.

## **METODOLOGIA**

## **DEFINICION DEL PROBLEMA.**

La falta de conocimiento en el sector empresarial de una fuente de financiamiento tan importante como es el arrendamiento financiero, su manejo y sus ventajas tanto financieras como fiscales.

## **OBJETIVO GENERAL Y ESPECIFICOS.**

A través de este trabajo de investigación se pretende el llegar a cumplir los siguientes objetivos:

### **Objetivo General.**

Dar a los gerentes financieros de las empresas y a los grandes empresarios, un punto de partida para el análisis y aprovechamiento adecuado del arrendamiento financiero como fuente de financiamiento utilizando las ventajas fiscales y financieras que representa, y evitando, en la medida de lo posible, las desventajas intrínsecas de la operación.

### **Objetivos Específicos.**

- 1.- Subsana las carencias y deficiencias existentes en materia de literatura técnica sobre el tema.
- 2.- Conocer las ventajas y desventajas que presenta el arrendamiento financiero frente a otras opciones de financiamiento de activos fijos.
- 3.- Aportar elementos para lograr una mejor toma de decisiones financiera para las empresas con necesidad de financiamiento.
- 4.- Cubrir con un elemento más para llegar a lograr la culminación de mi carrera.

## **HIPOTESIS DE TRABAJO.**

De la misma manera el presente trabajo pretende el llegar a comprobar la siguiente hipótesis :

**La falta de conocimiento del arrendamiento financiero como fuente de financiamiento impide la adecuada toma de decisiones financieras de una empresa.**

Variables:

Falta de conocimiento del arrendamiento financiero: Corresponde a la variable independiente

Inadecuada toma de decisiones financieras : Variable dependiente.



## **HIPOTESIS ALTERNA.**

**La adecuada capacitación de los empresarios y personal de finanzas es un factor determinante para el buen desarrollo y crecimiento de las empresas.**

**Variables:**

**Capacitación de los empresarios y personal de finanzas:   Corresponde a la variable independiente.**

**Buen desarrollo y crecimiento de las empresas:                   Variable dependiente.**

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SU DESARROLLO Y SITUACION ACTUAL EN MEXICO**

## **CAPITULO I**

### **1.0 ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SU DESARROLLO Y SITUACION ACTUAL EN MEXICO**

#### **1.1 ANTECEDENTES.**

El arrendamiento financiero en México data del año de 1961. La actividad del arrendamiento se encamina principalmente hacia el financiamiento de flotillas de automóviles y el mismo se promovió fundamentalmente como una herramienta de financiamiento con ventajas fiscales, puesto que originalmente se manejó fuera de balance y con la deducibilidad total de las rentas periódicas que los arrendatarios pagaban a las arrendadoras.

La primera arrendadora constituida en nuestro país, en septiembre de 1961 fué Interamericana de Arrendamientos, actualmente Arrendadora Serfin, S.A. de C.V.

En la década de los 60s, el arrendamiento financiero operó prácticamente sin legislación alguna y los casos de conflicto se resolvían con la Ley aplicable en ese entonces al alquiler. Para fines fiscales, los arrendatarios deducían el valor total de las rentas mensuales que pagaban y las arrendadoras depreciaban por la vía normal los bienes de los que eran propietarias.

Hacia principios de los 70s, se introdujeron, por primera vez, disposiciones fiscales. Bajo estas disposiciones, la arrendadora consideraba su operación como una compra-venta con reserva de dominio, manejando también para fines fiscales, el concepto de que su activo se constituía en una cuenta por cobrar y reconociendo la diferencia entre lo cobrado y lo invertido como una utilidad fiscal aplicándose a los resultados en forma lineal a lo largo del plazo forzoso del arrendamiento.

El arrendatario estimaba para fines fiscales, al bien arrendado como un activo fijo, sujetando a depreciación la parte que de las rentas brutas se consideraba como costo original de adquisición y amortización, y como gastos financieros, la diferencia entre el valor de compra y las ventas brutas durante el plazo del contrato.

En la década de los 70s el desarrollo del arrendamiento financiero continuó, y adicionalmente se modificó la legislación fiscal relativa. En esta época continuaron constituyéndose arrendadoras financieras: Arrendadora Comermex, S.A. de C.V., Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V., Arrendadora Confía, S.A. ( Ahora Arrendadora Atlas, S.A. ) entre otras.

Para esa misma época, instituciones de gran renombre internacional se encontraban participando en el mercado del arrendamiento mexicano. Entre ellos: City Bank, Manufacturers Hannover Trust, Bank of America, Chemical Bank, Société General.

La constitución de las arrendadoras se hizo bajo la forma de coparticipación de un banco extranjero y un banco nacional. Este último aportaba a la arrendadora su conocimiento de mercado local y de los fondos requeridos en moneda nacional, el banco extranjero participaba con divisas extranjeras.

En el año de 1976 se financió, vía arrendamiento un total de mil cien millones de pesos que al tipo de cambio de ese año representaba 46 millones de dólares aproximadamente.

A fines de los 70s la Economía mexicana empezó a caer en crisis, originando la dolarización de operaciones pasivas y activas, más de aquéllas que de éstas, debido, entre otras razones, a la incertidumbre del público, a la ilusión del petróleo y a la escasez de recursos en moneda nacional. Los arrendadores actuaron en consecuencia y también dolarizaron su accionar. Según afirman expertos en la materia, las arrendadoras se convirtieron en el intermediario ideal entre el gran banco extranjero y las empresas medianas y pequeñas nacionales, ya que la labor de intermediación resultaba muy útil no para aquellas empresas que tenían el tamaño suficiente para tramitar una línea de crédito directa con bancos extranjeros, sino para las que necesitaban créditos más o menos pequeños y que, en sí mismos, no representaban casos interesantes para los bancos extranjeros.

Así fue como las arrendadoras, cumplían una función de diversificación de los créditos de los bancos extranjeros, contando con el respaldo de los nacionales.

Para principios de 1982, casi el 90% de los pasivos y las carteras de los arrendadores estaban denominadas en dólares. La deuda total de los arrendadores con el exterior llegaba a 650 millones de dólares.

Precisamente para el año de 1982 se inició la crisis económica más importante sufrida por México. Bajaron los precios del petróleo, fuente principal de divisas para el país, aumentaron las tasas de interés internacionales ( la deuda exterior de México alcanzaba los

80,000 millones de dólares ) y hubo una fuerte salida de capitales hacia el exterior. Esto obligó al gobierno mexicano a cerrar el mercado libre de cambios y a ajustar el valor del dólar, que llegó a cotizarse en más de 500% de lo que había valido un año antes.

Esto provocó que las carteras y los pasivos de las arrendadoras se multiplicaran en la misma proporción de los ajustes cambiarios. Debido a ésto las arrendadoras empezaron a sufrir retrasos en la cobranza de sus carteras y en algunos casos la imposibilidad práctica de la recuperación de aquéllas. Adicionalmente, el mercado tuvo una caída al dejar de ser interesante fuente de financiamiento para el arrendatario por la propia crisis de confianza.

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

Durante 1982 y 1983, se dieron a conocer una serie de leyes de control, entre las cuales la que obligaba a las arrendadoras a fondearse únicamente por medio de crédito bancario.

Para 1984, las aportaciones de recursos frescos fueron importantes, pero no lo suficiente para consolidar a las arrendadoras; es hasta 1987 que estas entidades empiezan a

tomar fuerza, se puede decir que el crecimiento y desarrollo sano de las empresas de arrendamiento se ha dado de 1988 a la fecha.

La Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C., menciona que para junio de 1990, la cartera de inversión neta total de las arrendadoras alcanzó los 3 billones de pesos, o sea, un crecimiento con respecto a diciembre del año anterior del 63.5%.

## **1.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO ACTIVIDAD CONCESIONADA**

El arrendamiento financiero como medio de financiamiento de las empresas es una actividad reciente en México.

Como se puede apreciar las arrendadoras que lograron superar estos problemas, han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación.

A finales de 1981 las actividades financieras del país tomaron la decisión de convertir a las arrendadoras financieras en Organizaciones Auxiliares del Crédito, lo que significa el sometimiento de las arrendadoras a una regularización definida y estricta. También las colocaba bajo la inspección y vigilancia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Por diversos problemas, la definición de dicha regularización ocurrió hasta finales de 1983 y fué ratificada en la nueva Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en 1984.

Como ya se mencionó anteriormente la primera arrendadora en México fué Interamericana de Arrendamientos, S.A. en el año de 1961, siendo su clientela la primera en evaluar el arrendamiento financiero como una nueva alternativa de financiamiento; posteriormente fueron creándose nuevas arrendadoras financieras.

De acuerdo a datos proporcionados por la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C., al 31 de marzo de 1993, actualmente existen por autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público 56 arrendadoras financieras, que a continuación se mencionan en orden alfabético entre otras:

- 1.- Aba-Renda, S.A. de C.V.
- 2.- Arrendadora Asecam, S.A. de C.V.
- 3.- Arrendadora Atlas, S.A.
- 4.- Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.
- 5.- Arrendadora Bancen, S.A. de C.V.
- 6.- Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.
- 7.- Arrendadora Banobras, S.A. de C.V.
- 8.- Arrendadora Banorte, S.A. de C.V.
- 9.- Arrendadora Internacional, S.A. de C.V.
- 10.- Arrendadora Inverlat, S.A. de C.V.
- 11.- Arrendadora Lease, S.A. de C.V.
- 12.- Arrendadora Lefact, S.A. de C.V.
- 13.- Multiarrendadora Financiera, S.A. de C.V.
- 14.- Multiva Arrendadora, S.A. de C.V.



- 15.- Arrendadora Obsa, S.A. de C.V.
- 16.- Arrendadora Plus, S.A. de C.V.
- 17.- Arrendadora Pragma, S.A. de C.V.
- 18.- Arrendadora Comermex, S.A. de C.V.
- 19.- Arrendadora Credimex, S.A. de C.V.
- 20.- Arrendadora Cremi, S.A. de C.V.
- 21.- Arrendadora chapultepec, S.A. de C.V.
- 22.- Arrendadora del Atlántico, S.A.
- 23.- Arrendadora Dinámico Serfin, S.A.
- 24.- Arrendadora Estrategia, S.A. de C.V.
- 25.- Fina Arrenda, S.A. de C.V.
- 26.- Fina Rent, S.A. de C.V.
- 27.- Arrendadora Finac, S.A. de C.V.
- 28.- Arrendadora Finamex, S.A. de C.V.
- 29.- Arrendadora Financiera Asfin, S.A. de C.V.
- 30.- Arrendadora Bancrecer, S.A. de C.V.
- 31.- Arrendadora Financiera Banorte, S.A. de C.V.
- 32.- Arrendadora Financiera Delta, S.A. de C.V.
- 33.- Arrendadora Financiera Havre, S.A. de C.V.
- 34.- Arrendadora Financiera del Norte, S.A.
- 35.- Arrendadora Financiera Integral, S.A. de C.V.
- 36.- Arrendadora Financiera Márgen, S.A. de C.V.
- 37.- Arrendadora Financiera Mexicana, S.A. de C.V.
- 38.- Arrendadora Financiera Monterrey, S.A.
- 39.- Arrendadora Financiera Reforma, S.A. de C.V.
- 40.- Arrendadora Financiera Quadrum, S.A. de C.V.

- 41.- Grupo Arrendador Capital, S.A. de C.V.
- 42.- Impulsora Mexicana de Arrendamiento, S.A. de C.V.
- 43.- Arrendadora Integral del Norte, S.A. de C.V.
- 44.- Arrendadora Prime, S.A.
- 45.- Arrendadora Probursa, S.A. de C.V.
- 46.- Arrendadora Promex, S.A. de C.V.
- 47.- Arrendadora Sofimex, S.A. de C.V.
- 48.- Arrendadora Somex, S.A. de C.V.
- 49.- Arrendadora ultra, S.A. de C.V.
- 50.- Arrendadora Unión, S.A.
- 51.- Arrendadora Vector, S.A. de C.V.
- 52.- Arrendadora value, S.A. de C.V.

Podemos decir que la clientela de las arrendadoras financieras está constituida por empresas industriales, comerciales y de servicios, mismas que demandan aproximadamente un 60%, 30% y 10% respectivamente del equipo arrendado.

A causa de la limitación de créditos por parte de la banca nacional y falta de capital, los empresarios han acogido con beneplácito las opciones ofrecidas por las arrendadoras financieras, pudiéndose adquirir mediante éstas: vehículos, computadoras, maquinaria y equipo, aviones, etc.

En nuestros días las arrendadoras financieras tienen un papel importante en la actividad económica del país y debido al desarrollo que han tenido, a la evolución de la economía y del sector financiero, a partir de mediados de 1989, se les permite el acceso en

forma directa al mercado de valores, por medio de la emisión de obligaciones para ser colocadas entre el gran público inversionista, lo que permite a estas empresas la captación de mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones, disminuir los intereses y prestar un servicio más eficaz y eficiente a sus clientes.

Es importante destacar que para finales de marzo de 1993, el país cuenta con 56 arrendadoras financieras, más otras solicitudes que están en estudio por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La política de modernización que se está implementando en el país, ha dado importancia a las actividades que llevan a cabo las arrendadoras financieras, lo que aunado a las expectativas económicas de crecimiento y desarrollo, a la apertura comercial, al inminente Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, así como a la necesidad de actualizar tecnológicamente la planta productiva, hace necesario conocer esta alternativa para financiar la adquisición de bienes de capital.

Las perspectivas para el arrendamiento se esperan favorables en los próximos años, debido al ambiente de estabilidad y crecimiento de la economía mexicana, que permite estimar amplias necesidades de inversión y un aumento en la demanda de financiamiento.

## **CAPITULO II**

### **EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO**

## **CAPITULO II**

### **2.0 EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO**

#### **2.1 ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO Y CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES QUE LO CONFORMAN**

En la estructura del Sistema Financiero Mexicano la autoridad máxima es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, misma a la que compete regular la estructura del sistema financiero y parte de las operaciones que realizan intermediarios financieros no bancarios.

Esta Secretaría ejerce sus funciones en lo que al Sistema Financiero mexicano se refiere a través de tres Comisiones y el Banco de México.

La Inspección y vigilancia del Sistema Financiero Mexicano se encuentra dividido en tres subsistemas:

- 1.- El subsistema integrado por el Sistema Bancario Mexicano, formado por las Instituciones de Crédito de Banca Múltiple y de banca de desarrollo, el Patronato del Ahorro Nacional, los fideicomisos del Gobierno Federal para el fomento económico, y por las organizaciones y actividades auxiliares del crédito, es supervisado por la Comisión Nacional Bancaria.
- 2.- El subsistema integrado por las instituciones de seguros, las sociedades mutualistas y las instituciones de fianzas, es supervisado por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

3.- El subsistema integrado por Bolsa Mexicana de Valores, por el Instituto para el Depósito de Valores, las casas de bolsa, las sociedades de inversión y las sociedades operadoras de sociedades de inversión, supervisado por Banco de México y la Comisión Nacional de Valores.

## 2.2 BANCO DE MEXICO.

Cabe destacar aquí la importancia del Banco de México, el banco central de México, y que como tal ejerce las siguientes funciones:

- Regula la emisión y circulación de la moneda, el crédito y los cambios, por ende guarda una estrecha relación con las instituciones de crédito y las casas de cambio.
- Opera con las instituciones de crédito como banco de reserva y acreditante de la última instancia. Además regula el servicio de cámara de compensación.
- Presta servicios de tesorería al Gobierno Federal y actúa como agente financiero del mismo en operaciones de crédito interno y externo. El Banco de México es el agente exclusivo para colocar, redimir y vender valores gubernamentales como Cetes, Tesobonos o Ajustabonos y efectuar reportos con éstos.
- Funge como asesor del Gobierno Federal en materia económica y financiera.
- Participa en el Fondo Monetario Internacional y en otros organismos de cooperación financiera internacional o que agrupen a bancos centrales.
- Dispone, de acuerdo a la Ley de Instituciones de Crédito, las Tasas de interés, comisiones, premios, descuentos, u otros conceptos análogos, montos, plazos, y demás características de las operaciones activas, pasivas y de servicios, así como las operaciones con oro, plata y divisas, que realicen las instituciones de crédito y la inversión obligatoria de su pasivo

exigible.

### **2.3 AGRUPACIONES FINANCIERAS.**

La organización más fuerte y que hace competitivo a nuestro Sistema Financiero Mexicano es la Agrupación Financiera, agrupación que no se encuentra señalada directamente en la organización del sistema, pero que agrupa a cuando menos tres de los siguientes tipos de intermediarios financieros existentes en nuestro mercado :

Instituciones de Crédito ( de banca múltiple )

Casas de Bolsa

Almacenes de Depósito

Arrendadoras Financieras

Empresas de Factoraje Financiero

Casas de Cambio

Aseguradoras

Afianzadoras

Cajas de Ahorro

Se contempla que las agrupaciones financieras se organicen con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de una sociedad controladora y por alguna de las instituciones listadas.

La sociedad controladora es dueña por lo menos del 51 % del capital de las empresas financieras integrantes del grupo con derecho a voto, y pueden todas las entidades financieras que integren este grupo actuar de manera conjunta frente al público utilizando o no

denominaciones que los identifiquen como tal añadiendo las palabras Grupo Financiero.

## **2.4 COMISION NACIONAL BANCARIA.**

Tiene la función de inspección y vigilancia de las instituciones y organizaciones auxiliares del crédito, con el fin de que se ajusten en sus operaciones a la Ley Bancaria, al reglamento de inspección, vigilancia y contabilidad de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares y a la Ley del impuesto sobre la Renta.

### **2.4.1 INSTITUCIONES DE CREDITO.**

La Ley de Instituciones de Crédito define en su artículo segundo que:

" El servicio de Banca y Crédito sólo podrá prestarse por instituciones de crédito, que podrán ser:

- I. Instituciones de banca múltiple, e
- II. Instituciones de banca de desarrollo

Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se considera servicio de banca y crédito la captación de recursos del público en el mercado nacional para su colocación en el público, mediante actos causantes de pasivo directo o contingente, quedando el intermediario obligado a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados. "



La Ley las define como intermediarios financieros capaces de captar recursos del público a través de certificados de depósito, pagarés, etc. y con éstos recursos otorgar diferentes tipos de créditos.

El artículo 46 de la misma ley, señala que los bancos múltiples solo pueden realizar las siguientes operaciones:

- I. Recibir depósitos bancarios de dinero:
  - a) A la vista;
  - b) Retirables en días preestablecidos;
  - c) De ahorro, y
  - d) A plazo con previo aviso.
- II. Aceptar préstamos y créditos;
- III. Emitir bonos bancarios;
- IV. Emitir obligaciones subordinadas;
- V. Constituir depósitos en Instituciones de Crédito y entidades financieras del exterior.
- VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos
- VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente
- VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como la expedición de cartas de crédito
- IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de la Ley del Mercado de Valores.
- X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades

mercantiles y suscribir y conservar acciones en las mismas

- XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia
- XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas.
- XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad
- XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes.
- XV. Practicar las operaciones de fideicomiso y llevar a cabo mandatos y comisiones.
- XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles.
- XVII. Actuar como representante común de los tenedores de los títulos de crédito.
- XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativos a títulos de crédito por cuenta de las emisoras.
- XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas.
- XX. Desempeñar el cargo de albacea
- XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias.
- XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito.
- XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda.
- XXIV. Las análogas y conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria.

Las instituciones de banca de desarrollo, además de las operaciones señaladas deben realizar las que les señale su ley orgánica para la atención del sector de la economía correspondiente.

#### **2.4.2 ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito señala como Organizaciones Auxiliares del crédito a:

Los Almacenes Generales de Depósito

Las empresas de factoraje

Las Arrendadoras Financieras

Las Uniones de Crédito

Cajas de Ahorro

Las tres primeras tienen la característica de poder pertenecer a una agrupación financiera. Además se señala como actividad Auxiliar de Crédito a la compra-venta habitual y profesional de divisas ( Casas de cambio ). En general cualquier organizacion o actividad auxiliar del crédito requiere autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y ser sociedad anónima, además de contar con el capital mínimo pagado, requisito periódico de esta misma secretaría.

##### **2.4.2.1 ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO.**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, menciona que el objeto de éstas es el almacenamiento, guarda o conservación de bienes o mercancías

y la expedición de certificados y bonos de prenda. De lo anterior se desprenden tres conceptos a considerar :

Los almacenes sirven para guardar y conservar mercancía, actividad que económicamente es útil para poder realizar cualquier actividad mercantil.

La expedición de certificados de depósito acredita la propiedad de la mercancía o de los bienes depositados.

Obtener un bono de prenda que es el título de crédito característico de un crédito prendario sobre los bienes indicados en el certificado de depósito.

Los almacenes generales de depósito tienen la posibilidad de realizar las siguientes actividades:

Transformar las mercancías depositadas para aumentar su valor, sin variar esencialmente su naturaleza.

Expedir certificados de depósito por mercancías en tránsito.

Transportar mercancías que entren o salgan del almacén, siempre que éstas vayan a ser o hayan sido almacenadas en el mismo.

Certificar la calidad de las mercancías y bienes depositados, así como valuarlos para efectos de hacerlo constar en el certificado de depósito y en el bono de prenda.

Anunciar con carácter informativo la venta de los bienes o mercancías depositados.

Empacar y envasar los bienes y mercancías

Se dividen en dos clases según la Ley :

Almacenes fiscales

Almacenamiento financiero

#### **2.4.2.2 EMPRESAS DE FACTORAJE.**

Su institucionalización se inició en el año de 1988 con la creación de la Asociación Mexicana de Empresas de factoraje, A.C.

Concepto de factoraje:

Una empresa de factoraje (factor) compra a un cliente (cedente), que a su vez es proveedor de bienes y servicios, su cartera (clientes, facturas, listados, contrarrecibos), después de hacerle un estudio de crédito. El cedente debe notificar lo anterior a sus clientes para que el pago se haga al factor. El objetivo claro de esto es lograr liquidez, un aumento en el capital de trabajo.

#### **2.4.2.3 ARRENDADORAS FINANCIERAS**

El presente tema se analizará de manera detallada en el capítulo 4 de este trabajo.

#### **2.4.2.4 UNIONES DE CREDITO**

Las Uniones de Crédito son organismos constituidos como sociedades anónimas de capital variable con concesión de la Comisión Nacional Bancaria, formadas por un número de socios no mayor a veinte, siendo éstos, personas físicas o morales.

Las Uniones de Crédito pueden operar en el ramo agropecuario cuando sus socios se dedican a actividades agrícolas o ganaderas; en el ramo industrial cuando se dedican a actividades industriales; en el ramo comercial cuando sus socios se dedican a actividades mercantiles o pueden ser mixtas cuando se dedican a más de dos actividades de los ramos mencionados.

Dentro de las actividades principales que pueden realizar las Uniones de Crédito están:

Facilitar crédito y prestar garantías exclusivamente a sus socios;

Recibir de sus socios préstamos a título honorarios en los términos que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

Recibir de sus socios depósitos de dinero para uso de caja y tesorería;

Adquirir acciones, obligaciones y otros títulos;

Encargarse de la construcción y obras propiedad de sus socios para uso de ellos mismos.

#### **2.4.2.5 CASAS DE CAMBIO.**

La única actividad que la Ley considera como actividad auxiliar es la que realizan las casas de cambio y que las señala de la siguiente forma :

" Que su objeto social sea exclusivamente la realización de compra, venta y cambio de divisas, billetes y piezas metálicas nacionales o extranjeras, que no tengan curso legal en el país de emisión; piezas de plata conocidas como onzas troy y piezas metálicas conmemorativas acuñadas en forma de moneda. "

## **2.5 COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS.**

### **2.5.1 INSTITUCIONES DE SEGUROS**

Las Instituciones de seguros son sociedades anónimas concesionadas por el gobierno federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y pueden clasificarse de acuerdo a su constitución en :

Privadas;  
Nacionales;  
Mutualistas; y  
Reaseguradoras

Además pueden dedicarse a una o más operaciones de seguro:

Vida

Accidentes y enfermedades

Daños, en algunos de los siguientes ramos:

Resposabilidad Civil y riesgos profesionales

Marítimo y transportes

Incendio

Agrícola

Automóviles

Crédito

Diversos

#### Operaciones que pueden realizar.

- Operaciones de seguros.
- Constituir e invertir las reservas previstas en la ley.
- Administrar las sumas que por concepto de dividendos o indemnizaciones les confien los asegurados o sus beneficiarios.
- Administrar las reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal, complementarias a las que establece la Ley de Seguro Social de primas de antigüedad, así como las correspondientes a contratos de seguros como base planes de pensiones relacionados con la edad, jubilación o retiro de personas.
- Administrar las reservas retenidas a instituciones, correspondientes a reaseguros que hayan cedido.
- Dar en administración a las instituciones correspondientes a reaseguros que hayan cedido.
- Dar en administración a las instituciones cedentes, las reservas constituidas por primeras retenidas correspondientes a operaciones de reaseguro.
- Efectuar inversiones en el extranjero por las reservas técnicas u otros requisitos por operaciones en el extranjero.
- Constituir depósitos en el extranjero.
- Recibir títulos en descuento y redescuento a instituciones y organizaciones auxiliares del crédito y a fondos de fomento económico creados por el Gobierno Federal.
- Otorgar créditos
- Operar avales
- Operar con documentos mercantiles por cuenta propia, para la realización de su objeto social.



- Adquirir, construir y administrar viviendas de interés social e inmuebles urbanos de productos regulares.
- Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para su funcionamiento.

## **2.5.2. INSTITUCIONES DE FIANZAS**

Las instituciones de fianzas son aquellas que tienen por objeto otorgar fianzas a título oneroso y requiere concesión por el Gobierno Federal que otorga a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria, siendo transmisible esta concesión. están constituidas como Sociedades Anónimas.

## **2.6 COMISION NACIONAL DE VALORES**

Órgano encargado de regular el mercado de valores, de inspeccionar y vigilar el funcionamiento de los agentes y bolsas de valores.

### **2.6.1 BOLSA MEXICANA DE VALORES**

Estas no realizan operaciones de crédito, es decir, ni captan dinero directamente del público, ni tampoco otorgan créditos.

La Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., es la estructura formal sobre la que descansan y dentro de la cual se desenvuelven las operaciones bursátiles en México.

La Bolsa de Valores tiene por objeto facilitar las transacciones de valores y ser un baluarte en el desarrollo sano del mercado de valores; para ello, debe desarrollar algunas

actividades, de las que podemos mencionar las siguientes:

- Establecer locales, instalaciones y mecanismos con el fin de facilitar las relaciones y operaciones entre la oferta y la demanda de valores.
- Proporcionar y mantener a disposición del público la información sobre los valores inscritos en la bolsa, sus emisiones y las operaciones que en ella se realicen, así como hacer publicaciones sobre lo antes señalado.
- Velar por el estricto apego de las actividades de sus socios, a las disposiciones que le sean aplicables.
- Certificar las cotizaciones en bolsa.

## **2.6.2 INSTITUCIONES DE APOYO**

La Bolsa Mexicana de Valores, aún cuando se ha convertido en el eje central del Sistema Financiero Mexicano requiere de ciertas instituciones de apoyo que sean independientes en su estructura pero relacionadas en cuanto a su operación; estas son las siguientes:

- El Instituto para el Depósito de Valores (INDEVAL)
- Instituto Mexicano del Mercado de Capitales (IMMEC)
- Asociación Mexicana de Casas de Bolsa (AMCB)
- Calificadoras de Valores.

### **2.6.3. AGENTES DE VALORES**

Los agentes de valores son los que están directamente relacionados con el público inversionista y con las emisoras de valores. En México existen dos tipos de agentes de valores:

La casa de bolsa ( persona moral )

El Especialista bursatil; el cual aún no opera y tiene funciones semejantes a un Market Maker, ésto es, generar liquidez en los títulos de los cuales sea especialista.

### **2.6.4. SOCIEDADES DE INVERSION**

Tienen como finalidad el generar un rendimiento para todos sus socios o inversionistas.

Dependiendo del destino que se haga de los recursos captados se clasifican en:

- De renta fija, las cuales deben invertir en instrumentos de deuda del gobierno, de bancos o de empresas privadas avaladas por bancos.
- Común o de renta variable, la cual destina los recursos además de los anteriores instrumentos en acciones de empresas que cotizan en bolsa y títulos de deuda privada y públicas de largo plazo, como bonos y obligaciones.
- De capitales, destina sus recursos en la adquisición de acciones de empresas que no cotizan en bolsa pero que tienen un alto potencial de crecimiento. Esta sociedad capta recursos de inversionistas en perfil empresarial.

### **CAPITULO III**

## **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO**

## CAPITULO III

### 3.0 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO

#### 3.1 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El art. 15 del Código Fiscal de la Federación define al arrendamiento financiero como: "El contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que debe ser inferior al valor de mercado del bien, al momento de ejercer la opción.
- 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.
- Obtener parte del precio por la enajenación, a un tercero, del bien objeto del contrato.

- 2) Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- 3) Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.
- 4) Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses."

(Esta última fracción fué adicionada en la llamada Miscelanea Fiscal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 26 de diciembre de 1990 entrando en vigor a partir del 1 de enero de 1991).

Elemento esencial del artículo anterior, es el término "contrato"; de acuerdo al art. 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, se entiende por contrato a los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos; conforme al artículo 1792 del mismo ordenamiento, un convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su Título Segundo, Capítulo II. De las Arrendadoras Financieras; en los artículos 25 y 27, se encuentran contemplados conceptos y elementos inherentes a los contratos de arrendamiento financiero y a sus opciones terminales, que en lo general coinciden con lo expuesto por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

En mi opinión considero que el arrendamiento financiero constituye una innovación en la técnica del financiamiento, el principio en que se basa es el autofinanciamiento con rendimiento, ya que el beneficio que proporcionan los bienes es su utilización a su vez, el financiamiento se va amortizando con los rendimientos que obtiene la empresa por los bienes arrendados. Lo anterior obliga a que el arrendatario deba evaluar adecuadamente la rentabilidad del bien a arrendar, pues ésta debe ser suficiente para la autofinanciación.

### **3.2 CLASIFICACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

En la actualidad se manejan diversas clasificaciones del arrendamiento, éstas obedecen a los principios, normas y características que en materia contable, fiscal y financiera coexisten en nuestro medio:

#### **3.2.1 CONTABLE .**

Contablemente un arrendamiento se clasifica como **Operativo**, si los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo susceptible de ser arrendado recaen en el arrendador.

Un arrendamiento se clasifica como **Capitalizable**, si los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo susceptible de ser arrendado son transferidos al arrendatario; en este tipo de arrendamiento por lo general, los contratos no son revocables y garantizan la recuperación de la inversión realizada en el bien de capital y un beneficio para el arrendador.

De acuerdo al Boletín D-5, el arrendatario deberá clasificar al arrendamiento como capitalizable, si al inicio del arrendamiento se cumple al menos con uno de los criterios estipulados a continuación:

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

En cuanto a la clasificación que deberá dar a un arrendamiento el arrendador, para poder establecerlo como capitalizable, es requisito que cumpla además con dos criterios:

- El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente.
- No existen contingencias importantes respecto a los gastos no reembolsables en que incurrirá el arrendador. Una garantía más amplia de lo normal, en cuanto al desempeño u obsolescencia del bien arrendado, puede ser una contingencia importante.

### **3.2.2 FISCAL.**

Dentro del contexto fiscal el arrendamiento se clasifica como puro y financiero. El arrendamiento puro se encuentra definido en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras dadas a conocer el 29 de agosto de 1990:



El arrendamiento puro es el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien a un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce una renta, sin que se convengan las opciones terminales que se señalan en la Ley general de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 27.

Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar.

El proveedor o fabricante podrá ser elegido por el arrendatario, mismo que podrá autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra.

El arrendatario tiene la obligación de cubrir los gastos de instalación, seguros, mantenimiento y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto del arrendamiento.

Las partes podrán pactar al término del arrendamiento, una vez cumplidas todas las obligaciones implícitas, que la arrendataria adquiera los bienes a su valor de mercado. Si ésta no adquiere los bienes entonces la arrendadora puede venderlos a un tercero a su valor de mercado que tengan en el momento de la operación o darlos en arrendamiento puro o financiero sin que ésto se considere para efectos legales como una opción terminal.

Los contratos de arrendamiento puro que celebren las arrendadoras financieras, no podrán ser menores de seis meses.

El arrendamiento financiero es un procedimiento de financiamiento en el cual el arrendatario, mediante la celebración de un contrato, podrá usar equipo nuevo o usado, nacional o de importación, por el cual tendrá que pagar rentas periódicas durante un plazo inicial forzoso por ambas partes, al término de dicho contrato, el arrendatario podrá ejercer cualquiera de las tres opciones terminales mencionadas al principio de este capítulo.

Algunas de las características que se podrían mencionar del arrendamiento financiero son las siguientes:

- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.
- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos.
- Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.
- A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.
- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son Sociedades Anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos.
- Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación.
- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término, puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogarla durante

un tiempo cierto.

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

### **3.3 MODALIDADES COMUNES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Las modalidades existentes del arrendamiento financiero son las siguientes:

#### **3.3.1. ARRENDAMIENTO NETO.**

Consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato, tales como gastos de instalación, de seguros, mantenimiento y reparación, etc.

#### **3.3.2 ARRENDAMIENTO GLOBAL.**

Es un contrato inverso al anterior, donde el arrendador cubre dichos gastos y los repercute en el monto de las rentas periódicas.

#### **3.3.3 ARRENDAMIENTO TOTAL.**

Permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés del capital invertido, a través de las rentas pactadas durante el plazo del contrato.

### **3.3.4 ARRENDAMIENTO FICTICIO.**

También llamado venta y arrendamiento ficticio, o en inglés: Sale and Lease Back.

En este una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora, misma que arrienda el mismo activo a la empresa que se lo vendió inicialmente; de esta forma la empresa podrá recibir dinero en efectivo, mismo que puede emplear en otras operaciones del negocio, o bien obtener capital de trabajo y al mismo tiempo aún cuando ha dejado de ser propietaria del activo, continua utilizándolo mediante el pago de las rentas pactadas.

## **3.4 OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y SU COMPARACION CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **3.4.1 CREDITO BANCARIO.**

Existen una gran variedad de financiamientos otorgados por instituciones de crédito o por conducto de ellas, entre éstos podemos mencionar a los créditos refaccionarios y a los hipotecarios, los cuales son los que nos interesa analizar y comparar con el arrendamiento financiero, ya que son los medios para adquirir bienes de capital.

Para tener acceso a esta fuente de financiamiento, el solicitante deberá demostrar solvencia financiera y moral; señalar el destino de los recursos y hacer constar su capacidad para cubrir el servicio de la deuda, así como cubrir los gastos por servicios financieros, notariales, estudios técnicos y económicos, entre otros.

Algunas de las principales características de esta clase de recursos, son las siguientes:

En la mayoría de los casos de financiamiento es otorgado al 80%; los intereses provenientes de la operación son íntegramente llevados a resultados; el tiempo para su concertación varía dependiendo del cliente y sus antecedentes con la institución de crédito; la garantía está representada por los activos adquiridos y por otros bienes en hipoteca o prenda; se bloquean por lo general las líneas de crédito o parte de ellas, ya que se utiliza una fracción de la capacidad crediticia de la empresa.

El Crédito Bancario ( refaccionario ) se obtiene mediante la otorgación de garantías adicionales, mientras que el arrendamiento financiero no requiere de éstas debido a que su garantía es el propio bien arrendado.

Otro punto de importancia que considero no se debe dejar de tomar en cuenta para la buena toma de decisiones financieras es el que en el arrendamiento financiero por el contrario del crédito refaccionario se financia el 100% del costo del equipo, pudiéndose financiar además gastos de importación, fletes, instalación, etc.

### 3.4.2 ARRENDAMIENTO PURO.

Este ya fué definido en la página 28 y 29 pero veamos ahora algunas de sus características :

Al término del plazo inicial forzoso entre arrendatario y arrendadora, se podrá optar por cualesquiera de las dos alternativas siguientes :

- \* El arrendatario comprará el bien a la arrendadora a un precio equivalente a su valor en el mercado.
- \* El arrendatario regresa el bien objeto del contrato a la arrendadora y se termina la relación de negocio.

Las rentas pactadas son en pago del bien, sin incluir intereses explícitamente.

Tratamiento fiscal como gasto operativo del arrendamiento involucrado.

Evita la desviación de fondos del arrendatario en la adquisición de bienes muebles e inmuebles, asignando recursos a otras necesidades.

No necesariamente se requiere contar con recursos que respalden la obtención de un financiamiento, ya que la garantía está dada en el bien mismo.

No se pacta opción alguna para el arrendatario ( no existe transferencia de propiedad

del bien )

Si el arrendatario desea adquirir el bien objeto del contrato al término del mismo es jurídicamente viable, sin embargo debiera ser necesariamente a un valor de mercado, según lo establece el art. 64 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

## **CAPITULO IV**

### **ARRENDADORAS**



## **CAPITULO IV**

### **4.0 ARRENDADORAS**

#### **4.1 GENERALIDADES**

Las arrendadoras brindan apoyo financiero a clientes y prospectos mediante operaciones de arrendamiento financiero o puro, debiendo ser éstos para financiar bienes de capital. Atienden tanto a personas físicas como morales, debiendo éstas dedicarse a actividades industriales o comerciales básicamente, no obstante que en ocasiones en razón al equipo podrán financiar incluso a profesionistas en general. Las arrendadoras regulan su actividad con el arrendatario mediante contratos debidamente requisitados y elaborados.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito establece en su artículo 24 lo siguiente:

Las arrendadoras financieras sólo podrán realizar las siguientes operaciones :

- I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley;
- II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero;
- III. Adquirir bienes del futuro arrendatario con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;

IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de arrendamiento financiero.

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

V. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social;

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

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

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

XI. Las demás que en ésta u otras leyes se les autorice; y

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

El contrato de arrendamiento financiero debe ser por escrito y ratificarse ante la fé de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y deberán inscribirse en el registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

El contrato de arrendamiento debe contener los datos necesarios para hacerlo válido como son: vigencia del arrendamiento, motivos para poder cancelarse, cantidades y fechas de pago del arrendamiento, condiciones de renovación, cláusulas de compra, condiciones de costo y mantenimiento asociados y otros previstos especificados en el proceso de negociación del arrendamiento. Los activos arrendados, término del convenio, pago de arrendamiento y plazo de pago deben especificarse claramente, así como también deben incluirse las especificaciones de las consecuencias por incumplimiento de cualquiera de las dos partes, o sea del arrendador o del arrendatario. Y por último deben contener las firmas de las dos partes (arrendadora y arrendatario).

La renovación del contrato de arrendamiento se lleva a cabo por solicitud del arrendatario y en base a su estado de solvencia y cumplimiento, la arrendadora realizará el trámite necesario; el nuevo pago por la renovación es más bajo que el pago inicial.

Tanto las arrendadoras como los arrendatarios incurren en un costo o gasto según sea el manejo de cada una con la operación de arrendamiento y para poder analizarlos es necesario :

Consideraciones fiscales

Programación de pagos

Determinación del pago de arrendamiento

**CONSIDERACIONES FISCALES :** Los pagos de arrendamiento financiero se consideran como gasto deducible para el arrendatario, siendo deducibles los intereses conforme sean exigibles o devengados y la parte correspondiente a capital la deprecia según lo que marca la Ley, y se considera ingreso gravable para el arrendador. El arrendatario

puede deducir el pago de arrendamiento dentro de su estado de resultados, en el período en el que recibe el servicio por el que se está pagando y la arrendadora reconocerá el ingreso en el mismo período y deducirá su costo de financiamiento.

**PROGRAMACION DE PAGOS.** El arrendador cobra por anticipado el costo de arrendamiento, en el caso de pagos anuales el arrendatario deberá efectuar su pago al principio de año, aún cuando no haya recibido el servicio, situación poco beneficiosa para el arrendatario ya que dicho pago lo podrá deducir, hasta el siguiente año, dado que las leyes fiscales permiten la deducción durante el período en que se ha recibido el beneficio del arrendamiento.

**DETERMINACION DEL PAGO DE ARRENDAMIENTO.** El arrendador cobra al arrendatario un pago que le proporcione cierto rendimiento; al determinar los pagos el arrendador toma en cuenta el rendimiento que necesita, el período de arrendamiento y el valor de recuperación esperado del activo arrendado a la terminación del contrato.

#### **4.2 ELEMENTOS DE JUICIO.**

Los requisitos que necesita cubrir el arrendatario y presentar a la arrendadora, para que ésta pueda evaluar y determinar si es o no sujeto a crédito, son los siguientes:

Solicitud, que en su caso también debe firmar el fiador/avalista propuesto.

Estados financieros de los tres últimos ejercicios, preferentemente dictaminados, acompañados de las relaciones analíticas de las principales cuentas de activo y pasivo.

Testimonio de la escritura de constitución, en el que aparezcan los datos de inscripción en el Registro Público, si se trata de persona moral, así como testimonio de las escrituras de reformas a la constitutiva.

Estados financieros del último ejercicio, que no tenga antigüedad mayor a los 3 meses, del fiador/avalista propuesto, así como testimonio de la escritura de constitución y de las escrituras de reformas a ésta, con sus respectivos datos de inscripción en el Registro Público, si se trata de persona moral, o relación y pasivos si se trata de persona física.

Datos de inscripción en el Registro Público, de las propiedades inmuebles declaradas ( tanto del solicitante como del fiador ).

Especificación analítica y cotización de los bienes motivo de la operación.

Proyecciones por un período igual al del plazo solicitado, dando a conocer las bases sobre las cuales se formuló el proyecto.

#### **4.3 BIENES MAS COMUNES DE SER FINANCIADOS POR ARRENDADORA**

Maquinaria y equipo industrial; equipo de transporte (aéreo, marítimo o terrestre); equipo de cómputo; mobiliario para oficinas, hoteles, hospitales; maquinaria y equipo agrícola; plantas industriales.

#### **4.4 SUJETOS DE FINANCIAMIENTO**

Personas físicas o morales residentes en territorio nacional, con capacidad legal para contratar, dedicadas a actividades industriales, comerciales, de servicios o agrícolas que tengan buena posición en su mercado así como ingresos y resultados satisfactorios . Normalmente pueden pactarse plazos largos, no existiendo limitación del mismo, siendo que se determina la justificación del proyecto, la capacidad de pago del solicitante y del tipo de equipo a financiar.

#### **4.5 RENTAS**

El pago de rentas normalmente se pacta en forma mensual, aún cuando en casos especiales pueden pactarse en otra forma.

#### **4.6 SEGURO**

Todos los activos dados en arrendamiento deberán estar asegurados bajo cobertura amplia; siendo las primas por cuenta del arrendatario.

#### **4.7 COMISION**

Al aceptarse la solicitud de arrendamiento, se cobrará (por conceptos de servicio financiero) una comisión sobre el valor de adquisición de los bienes.

#### **4.8 OTROS GASTOS**

Los gastos relativos a avalúos, certificados de libertad de gravámenes, inscripción y cancelación del contrato en el Registro Público, así como los gastos notariales, serán por cuenta del cliente, al igual que el pago del Impuesto al Valor Agregado que grava cada una de las rentas y el de cualquier otro impuesto futuro que pudiera aplicarse a la transacción celebrada, o a los bienes arrendados al momento de la firma del contrato o durante la vigencia de éste.

#### **4.9 OTRAS VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO VERSUS OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.**

Los factores inherentes en cualquiera de los programas de arrendamiento financiero ofrecidos, además de las consideraciones obvias como plazo y forma de pago son tales que su inclusión para un análisis son de decisiva significación.

El arrendamiento financiero trae consigo una gran variedad de ventajas, se considera que entre las más importantes se encuentran:

El arrendamiento financiero por el contrario del crédito refaccionario, además de financiar el 100 % del costo del equipo a arrendar, podrá financiar los gastos de importación, anticipos que puedan ser considerables, gastos de embarque y gastos de instalación, si los hubiere.

De esta manera se le permite al arrendatario destinar los recursos que generalmente se entregan como anticipos, enganches o participación de compra a su capital de trabajo, donde éste le reeditará en mayor forma, fortaleciendo a la empresa.

El arrendatario no compromete sus líneas de crédito, manteniendo éstas para usos normales mientras obtiene bienes de producción.

Con el arrendamiento financiero no se exigen saldos compensatorios, ni enganches por préstamos convencionales como reciprocidad, condiciones que aumentan el costo de un financiamiento.

En el arrendamiento financiero las rentas son el costo real del financiamiento.

El arrendamiento financiero cuenta con mayor flexibilidad, dado que es posible establecer condiciones especiales y opciones que se adaptan a las necesidades de cada empresa; así como acordar rentas fijas y la libertad plena del arrendatario de seleccionar el bien.

En el arrendamiento financiero, generalmente el arrendatario no requiere garantías adicionales, así como tampoco grava los activos de la empresa, ya que normalmente se limita a los propios bienes arrendados.



Obtener precios de riguroso contado, logrando con ello los máximos descuentos establecidos.

En casos específicos, las empresas pueden incrementar su capital de trabajo mediante el arrendamiento de equipo adquirido recientemente, sale and lease back.

Trámites y requisitos simples, rápida respuesta.

No importa el tipo de moneda en que se pacte la compra del equipo, el financiamiento será en moneda nacional.

Lo anterior nos muestra que no basta ver en forma superficial las características de cada fuente de financiamiento, sino que habrá que analizarlas profundamente a través de técnicas de análisis financiero, además de las ventajas fiscales de una u otra alternativas; ésto sin olvidar el análisis cualitativo al que habrá que sujetar al proyecto de inversión específico.

#### **4.10 ORGANIZACION**

En general las arrendadoras cuentan con seis departamentos, o áreas básicas, claro está además de dirección y otros niveles en administración ya que si se prescindiera de alguna de ellas la función no se complementarían.

- **PROMOCION Y RELACIONES :**

Constituyen el departamento de ventas, se encarga de la colocación de los recursos en el mercado, y tiene a su cargo la administración y control de los lineamientos de promociones de contratos así como la viabilidad del crecimiento a otras plazas.

- **CREDITO Y COBRANZAS :**

Sus funciones primordiales son el análisis de créditos que pueden ser productivos y aprobarlos, determinación de la capacidad de crédito de un cliente para varias exhibiciones; control y organización de la cobranza según las fechas establecidas, vigilar el crecimiento moderado de la cartera e investigar las causas; presionar a clientes, etc.

- **SISTEMAS :**

Departamento indispensable, ya que es el que nos proporciona una información detallada de cifras individuales o acumuladas de diversas operaciones de la empresa.

Obviamente de su capacidad dependerá la actualización a nivel tecnológico del equipo empleado. Se utiliza para captura de cobros de facturas por clientes o por contratos, para listado de carteras vencidas, inversiones actuales, altas de contratos, etc.

- **JURIDICO :**

Departamento puramente legal encargado de la revisión y autorización de los contratos de arrendamiento así como problemas legales relacionados con los mismos.

- **FINANZAS Y ADMINISTRACION :**

Area encargada de la recopilación de la información operativa para reflejarla en los estados financieros, así como estudios de obtención de recursos operativos e inversiones manejando tasas y créditos bancarios.

- **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y PERSONAL :**

Aunque no se trata de una área que entra en la función directa del arrendamiento, se considera como un departamento de suma importancia ya que de la eficiencia con que se reclute personal apto y profesional, el desarrollo será mayor y continuo.

#### **4.11 PROHIBICIONES PARA LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS.**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su artículo 38 les prohíbe a las arrendadoras financieras lo siguiente:

- Operar sobre sus propias acciones;
- Emitir acciones preferentes o de voto limitado;

- Celebrar operaciones en donde resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los directores generales o gerentes generales, salvo que sean por préstamos de carácter laboral; los comisarios, propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores.

- Recibir depósitos bancarios de dinero.
- Otorgar fianzas o cauciones.
- Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo.

Cuando se trate de bienes recuperados por la arrendadora por incumplimiento, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros.

- Realizar operaciones de compra-venta de oro, plata y divisas.
- Realizar las demás operaciones que no estén expresadamente autorizadas.

La violación a lo previsto se sancionará.

## **CAPITULO V**

### **ASPECTOS FISCALES Y FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## **CAPITULO V**

### **5.0 ASPECTOS FISCALES Y FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### **5.1 ASPECTOS FISCALES.**

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales en la selección de la fuente de financiamiento más adecuada, se refiere al diferimiento de impuestos que dicha fuente genere.

Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que genera un pago menor en el Impuesto Sobre la Renta y en la Participación a los trabajadores en las Utilidades de la Empresa, provocando con ésto el diferimiento de impuestos, y al mismo tiempo, una posible reducción en el costo del financiamiento.

##### **5.1.1 DIFERIMIENTO DE IMPUESTOS.**

El diferimiento de impuestos significa posponer un pago de impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento presente; es decir, como consecuencia de tener cargos adicionales a resultados, por los intereses de la operación, por la depreciación del nuevo equipo o por cualquier otro gasto adicional, la empresa pagará los primeros años de

operación impuestos menores, compensándose éstos en los últimos años del proyecto respectivo.

Aparentemente, esto no tiene mayor significación, pero si consideramos el valor del dinero a través del tiempo, el diferimiento de impuestos puede ser una importante fuente de disminución del costo del financiamiento.

Algunas fuentes de financiamiento pueden tener una tasa nominal de costo más alta que otras, con distintos flujos de efectivo anuales, pero, al darle efecto al diferimiento de impuestos y traer a valor presente los flujos anuales del proyecto bajo las distintas alternativas de financiamiento, el costo de cada fuente de fondos se verá afectado al grado de que la alternativa más cara aparentemente, puede convertirse en la más adecuada.

Por esta razón, es que al analizar cualquier proyecto de inversión, así como su fuente de financiamiento, debemos incluir siempre la repercusión fiscal de dicho costo, determinar los flujos de efectivo generados por el proyecto específico, traer a valor presente esos flujos de efectivo generados por el proyecto específico, y ver en ese punto, cuál es la fuente de financiamiento más adecuada.

A partir de 1961 surge en México la primera arrendadora, y desde entonces las autoridades fiscales han emitido distintos criterios de gravamen, tanto para el arrendador como para el arrendatario, los cuales después se reglamentaron en la Ley del Impuesto sobre la Renta, como primer intento de que ya quedara incluido en forma expresa en las leyes, hasta llegar a la actualidad en que ya está directamente definido y reglamentado en el Código Fiscal de la Federación, en la Ley del Impuesto sobre la renta, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares

de Crédito.

El 30 de abril de 1966 la Dirección General del I.S.R. dependiente de la Secretaría de hacienda y Crédito Público emitió el primer criterio marcado con el No.13 en base a las siguientes razones:

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público había estado recibiendo reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas pidiendo se autorizara un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes que son objeto de contratos de arrendamiento. Para ésto la S.H.C.P. consideró que todas estas solicitudes planteaban un problema de tipo general por lo que decidió adoptar un criterio de caracter general que regulara esta materia por lo que con fundamento en lo dispuesto en los art. 10 del Código Fical de la Federación, 371 del Código de comercio y 19 fracción VI inciso g) de la Ley del Impuesto sobre la Renta resuelve que se debe aplicar el criterio No.13 bajo las reglas que se han establecido que en esencia se refieren a las siguientes consideraciones :

A las operaciones de arrendamiento se les dá un trato de ventas en abonos basado en la opción de compra que tiene el arrendatario al cumplirse el plazo forzoso; en consecuencia la contraparte que son las arrendadoras podrán considerar como ingresos del ejercicio, la suma de la contraprestación pactada, o sólo las prestaciones que hayan sido pagadas durante el ejercicio deduciendo el costo que le corresponda; si el arrendador recuperara por incumplimiento de los contratos, los bienes, los podfa incluir nuevamente en el inventario al precio original de costo haciendo una disminución del demérito que haya sufrido el bien o aumentar el valor por mejoras si las hubiera, de tal forma que la arrendadora acumulará como ingreso los pagos ya recibidos o disminuir en su caso las que por alguna circunstancia haya devuelto o que ya se hubiere acumulado por adelantado.



Con ésto tanto el arrendador como el arrendatario tenfan fuertes deducciones y el gobierno se dió cuenta que estaba saliendo afectado con las resoluciones que se habfan aprobado en el criterio No.13 por lo que consideró indispensable emitir una revocación al criterio en cuestión, y el 23 de septiembre de 1969 se publica la revocación y ordena a la S.H.C.P. su aplicación y que en resumen se refiere a lo siguiente :

Después de consultas con el Colegio de Contadores y Cámaras Nacionales determinaron que se están otorgando diversos puntos de vista jurídicos a un mismo contrato considerando que el criterio 13 es contrario al sistema de la depreciación en materia del I.S.R. y determinan que en contralos de arrendamiento con opción de compra procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece la artículo 21 de la I.S.R., no procediendo por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como lo señala el criterio 13 que se deja sin efecto.

Con lo anterior las empresas no estuvieron de acuerdo por lo que realizaron gestiones a fin de obtener un tratamiento fiscal más acorde de acuerdo a su punto de vista, ante ésto el gobierno emitió con fecha 3 de junio de 1970, la ratificación de la revocación del criterio 13, pero no obstante todo lo anterior nuevamente las empresas afectadas acudieron ante la S.H.C.P. para realizar nuevas gestiones a lo que dicha dependencia determinó que no encontraba justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el oficio No. 537-6194 del 23 de septiembre de 1969, y que por lo tanto lo confirmaba en todas y cada una de sus partes y quien no las acatara se expondría a una serie de sanciones.

Por lo que a partir del 19 de noviembre de 1974 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público propone que se incluya al cuerpo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta su legislación, por lo que analizaremos los artículos que se relacionan al respecto.

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

Hasta el 31 de diciembre de 1990, la metodología del artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta consistía en determinar un porcentaje y multiplicarlo por el total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato; el resultado era el monto original de la inversión, cifra que se depreciaría conforme al procedimiento y porcentajes que rigen para los demás activos fijos; en la actualidad el citado artículo establece que el arrendatario considerará como monto original de la inversión el valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero.

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

inversión resultaba siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era menor, pero deducía vía intereses la diferencia.

Otra desventaja se presentaba en el cálculo del Impuesto al Valor Agregado, pues existía diferencia entre las cantidades del arrendador y las del arrendatario, la desigualdad provocaba interpretaciones erróneas y dudas tanto para la empresa arrendadora como para el usuario del servicio.

### **5.1.2 TRATAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO**

La ley del Impuesto sobre la Renta en su art. 48 da las normas a seguir para efecto de deducción de la base del impuesto a los contratos de arrendamiento financiero por parte del arrendatario y así plantea el inicio de este proceso; dice a la letra. " Tratándose de contratos de arrendamiento financiero el arrendatario considerará como monto original de la inversión la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo ".

El Art. 48 fué reformado a partir de 1991, en este artículo se incluía una tabla por medio de la cual se obtenían los porcentajes dependiendo de la tasa y plazo del contrato para determinar el monto capitalizable ( activo fijo ) y el monto amortizable durante el contrato, pero ésto iba en perjuicio de la recaudación de los impuestos por las razones antes mencionadas, y con las reformas de 1991 se deroga este artículo que explicaba el procedimiento de deducibilidad que se le debía dar a la diferencia entre valor de adquisición y el monto total del contrato.

## ARTICULO 50.

Regula la forma en que se podrán deducir los pagos hechos al final del contrato según la opción ejercida al final y que podrán ser :

- Opción de compra. Transferir la propiedad del bien mediante el pago de una cantidad determinada, debiendo ser ésta inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- Prórroga del contrato. Por un plazo cierto con pago inferior al que se fija durante el plazo inicial forzoso.
- Venta a un tercero. Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

Este artículo nos especifica que cuando dentro de un contrato de arrendamiento financiero se elija cualquiera de las opciones para la deducción se deberán observar las siguientes normas :

Si se opta por la compra del bien o prorrogar el contrato por un cierto plazo, el importe que origine cualquiera de estas opciones se debe considerar como un complemento del monto original de la inversión y se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para deducir el monto original de la inversión, de acuerdo con las tasas máximas que señala la propia ley del impuesto sobre la renta.

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

### **5.1.3 CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION**

En la actualidad las reglas y conceptos generales que deben regular a un contrato de arrendamiento financiero se establecen en el Código Fiscal de la Federación; el 31 de diciembre de 1981 en forma íntegra se reformó el Código Fiscal de la Federación, y entre estas reformas aplicables al arrendamiento financiero está el art. 15, en donde la autoridad plantea las bases y los requisitos que debe contener el cuerpo del contrato, entre las cuales establece un plazo inicial forzoso, que debe ser superior o igual al período durante el cual el bien estará sujeto a depreciación fiscal o también cuando el período sea inferior, por lo que el arrendatario tiene tres opciones disponibles. El Código Fiscal de la Federación nos marca tres opciones a tomar al finalizar el contrato; regulado en la fracción I del artículo 15, que se mencionaron anteriormente ( véase páginas 25 y 26 )

En la fracción II nos indica que la contraprestación pactada o sea el valor del contrato debe ser superior o igual al valor del bien objeto del contrato.

Además se debe establecer en el contrato la tasa inicial de la operación y desglosar el valor del bien e indicar el monto de los intereses.

El Código Fiscal además en su Art. 14 nos da el concepto de enajenación y en su fracción IV marca la que se realice mediante el arrendamiento financiero.

#### 5.1.4 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Esta Ley reglamenta al arrendamiento financiero dentro del art.12 donde establece la base para el impuesto en la enajenación de bienes y en su párrafo tercero nos indica " En las enajenaciones a plazo, en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse, en los términos del reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses ".

Asimismo, el Art. 25 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece la forma de como poder diferir el impuesto al valor agregado en las enajenaciones a plazo y en su segundo y tercer párrafo nos indican : " 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 hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ".

Puedo concluir que esta ley considera que el arrendamiento financiero es una manera de enajenar bienes, y es una figura legal de transferencia de propiedad en concordancia con otras leyes fiscales, ya que basa su Legislación en lo que se estipula en la Ley del Impuesto sobre la Renta y el Código Fiscal de la Federación. Esta ley nos define la base gravable y la posibilidad de diferir el impuesto en base a la decisión tomada por el contribuyente.

## **5.2 LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO**

Dentro de su Legislación, esta ley incluye al arrendamiento financiero y lo considera como una actividad de crédito ya que en su Art. 2 Fracción II incluye a las arrendadoras financieras como Organizaciones auxiliares del crédito y a través de su Art. 5 obliga a éstas a solicitar autorización para constituirse y operar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su capítulo II enmarca a las arrendadoras financieras y engloba toda la legislación de la materia que a éstas se refiere, además en su artículo 24 se detallan las operaciones que podrán llevar a cabo estas organizaciones ya mencionadas anteriormente.

En el artículo 25 define al contrato en cuanto a su operación, costo funcionamiento, marcando las operaciones que son las mismas que se marcan en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

### 5.3 ASPECTOS FINANCIEROS

Para tomar una decisión en cuanto a tomar financiamiento, se deben tomar muchas consideraciones financieras como son:

- CAPITAL DE TRABAJO.

Es la parte del activo circulante que está financiada por capital de riesgo y son los recursos con los que cuenta la empresa para sus operaciones normales y diarias.

Cuando la empresa se financia por medio de arrendamiento financiero para adquirir activo fijo, conserva su capital de trabajo.

- RENDIMIENTO DE LA INVERSION.

La estructura de capital no se ve modificada, ya que las partidas afectadas están relacionadas con las cuentas de pasivo y no modifican en ningún momento la relación entre utilidades y capital.

- CAPACIDAD CREDITICIA.

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento adicional para las empresas, ya que cuando se han utilizado en su totalidad las líneas de crédito existentes con las instituciones de crédito, se tiene todavía el recurso de arrendamiento financiero.



- **DISMINUCION DEL COSTO DEL FINANCIAMIENTO.**

Se tiene la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes así como los , conforme sean exigibles, lo que trae como consecuencia la disminución de la carga fiscal de la empresa, y por ende la carga financiera.

## **CAPITULO VI**

### **CONOCIMIENTO ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LA IMPORTANCIA DE UN BUEN SERVICIO EN ESTE SECTOR**

## **CAPITULO VI**

### **6.0 CONOCIMIENTO ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LA IMPORTANCIA DE UN BUEN SERVICIO EN ESTE SECTOR**

#### **6.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACION.**

Para obtener los resultados deseados en esta investigación se pretende utilizar la muestra, siendo el universo los clientes actuales de Arrendadora "X", S.A. de C.V. y por otra parte el público en general.

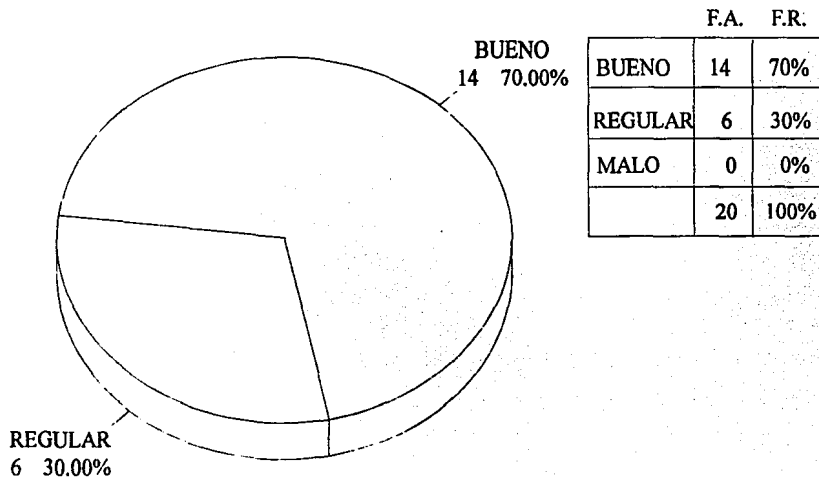
Cabe señalar que la muestra utilizada es discrecional, dándonos indicios de la realidad.

Se aplicaron veinte cuestionarios dirigidos a personas del público en general directamente relacionadas con decisiones financieras en el ámbito empresarial, para evaluar el grado de conocimiento que existe sobre arrendamiento financiero; del mismo modo se aplicaron otros veinte cuestionarios a los clientes de arrendadora "X", S.A. de C.V., para conocer el grado de satisfacción por parte de éstos en cuanto al servicio brindado por la misma arrendadora. La muestra se escogió por conveniencia en función del tiempo disponible.

( Ver ambos cuestionarios en anexos )

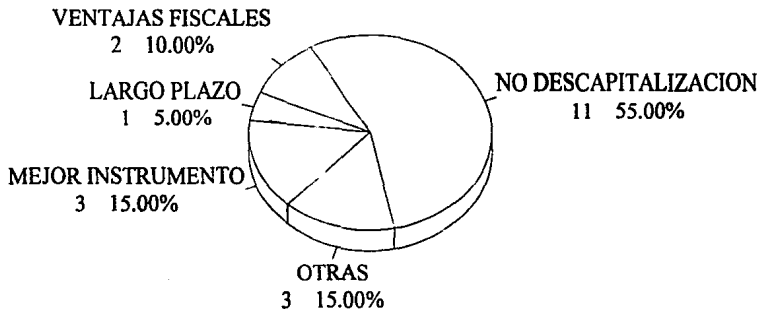
Los resultados obtenidos de dichos cuestionarios se presentan a continuación correspondiendo del 1 al 10 al cuestionario aplicado a clientes y del 11 al 16 al público en general.

# 1.- OPINION SOBRE EL SERVICIO AL CLIENTE EN ARRENDADORA



LA MAYOR PARTE DE LA MUESTRA ESTA SATISFECHA CON EL SERVICIO BRINDADO SIENDO QUE EL 30% DE LA MUESTRA OPINA QUE PUEDE MEJORAR EL SFRVICIO.

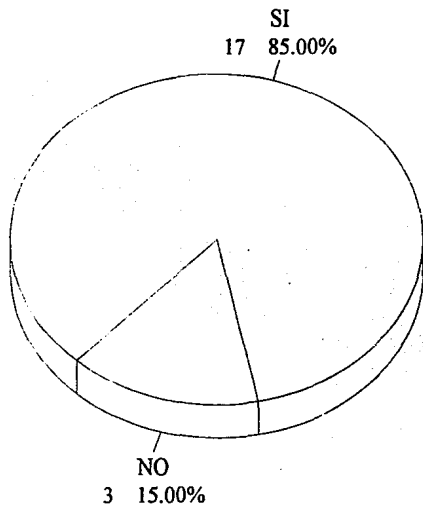
## 2.- RAZONES DE ELECCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



LA MAYORIA OPINO QUE EL NO DESCAPITALIZARSE ES LA PRINCIPAL RAZON. LA SEGUNDA RAZON SERIA QUE ES UN CREDITO ECONOMICO Y RAPIDO, CON VENTAJAS FISCALES ATRACTIVAS.

	F.A.	F.R.
MEJOR INST.	3	15%
NO DESCAP.	11	55%
VENT. FISCAL.	2	10%
LAR. PLAZO	1	5%
OTRAS	3	15%
TOTALES	20	100%

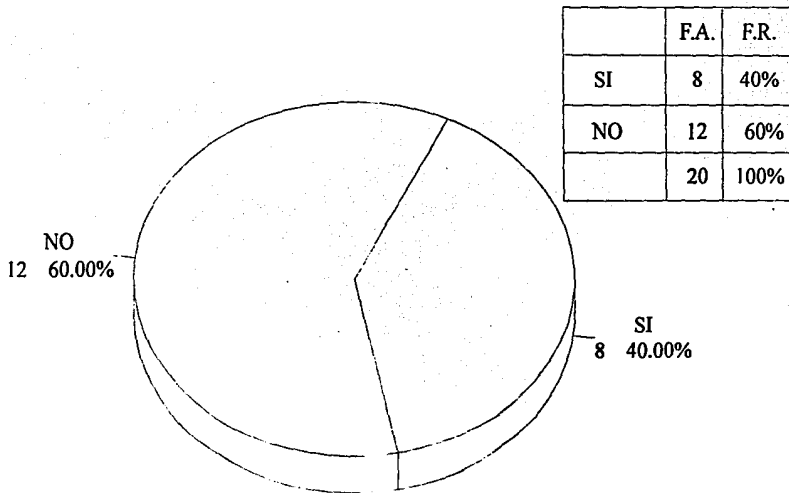
### 3.- ADQUISICIONES POSTERIORES DE EQUIPOS VIA ARRENDAMIENTO FINANCIERO



	F.A.	F.R.
SI	17	85%
NO	3	15%
	20	100%

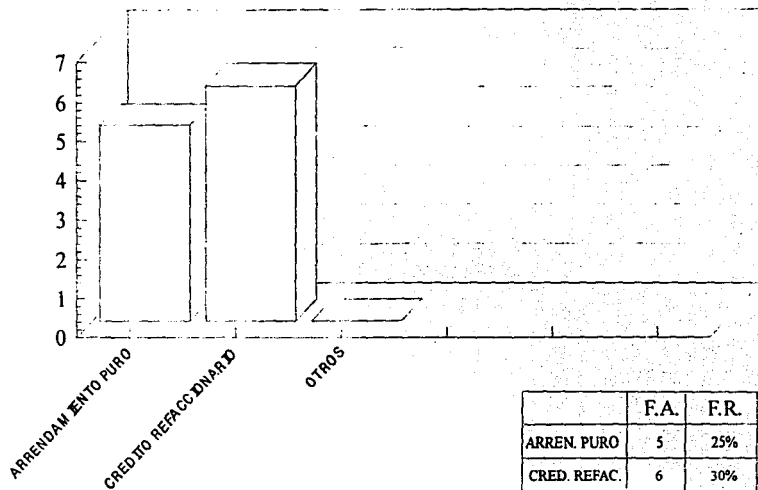
PODEMOS OBSERVAR QUE LA MAYORIA DE LA MUESTRA ESTA AGUSTO CON EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO, DESEANDO SEGUIR UTILIZANDOLO POSTERIORMENTE.

#### 4.- UTILIZACION DE OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTOS



UN GRAN PORCENTAJE NO UTILIZA OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTO, ASI MISMO ES IMPORTANTE NO PERDER DE VISTA EL PORCENTAJE DE LA OTRA ALTERNATIVA.

## 5.- OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTO EMPLEADOS.

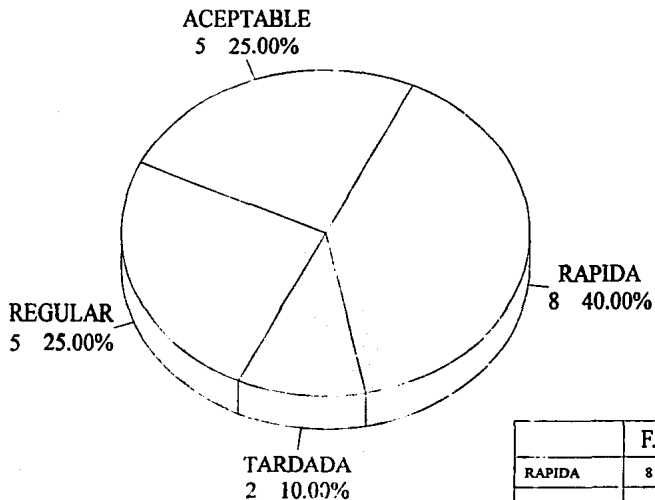


SE PUEDE OBSERVAR QUE LA OPCION DE CREDITO PREFERENTE DESPUES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES EL CREDITO REFACCIONARIO Y COMO ULTIMA OPCION TAMBIEN UTILIZAN EL ARREND. PURO.

	F.A.	F.R.
ARREN. PURO	5	25%
CRED. REFAC.	6	30%
OTROS	0	0%



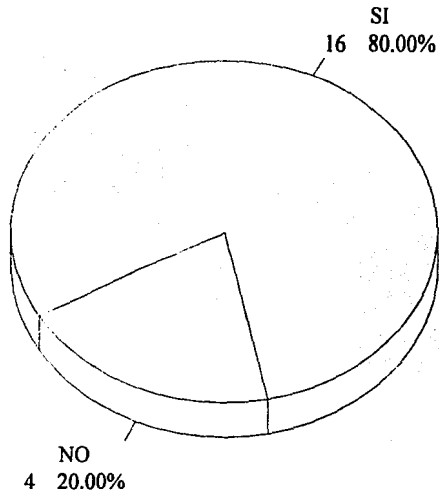
## 6.- AGILIDAD EN TRAMITES DE AUTORIZACION DE CREDITO



	F.A.	F.R.
RAPIDA	8	40%
ACEPTABLE	5	25%
REGULAR	5	25%
TARDADA	2	10%
TOTALES	20	100%

EL TIEMPO DE RESOLUCION DE CREDITOS ES BUENO EN GENERAL  
PERO PODRIA MEJORAR.

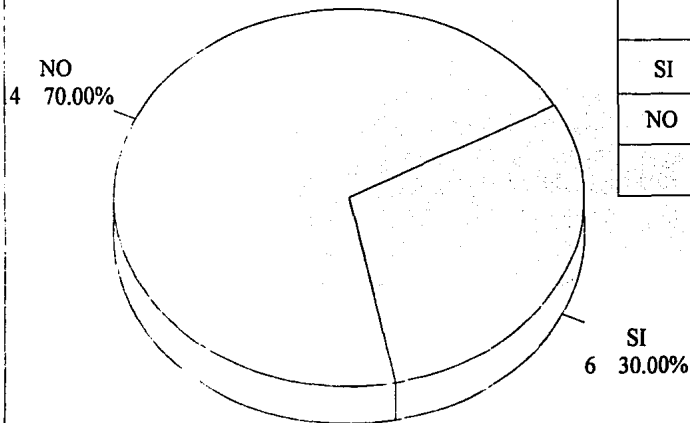
## 7.- INFORMACION ADECUADA EN ARRENDADORA.



	F.A.	F.R.
SI	16	80%
NO	4	20%
	20	100%

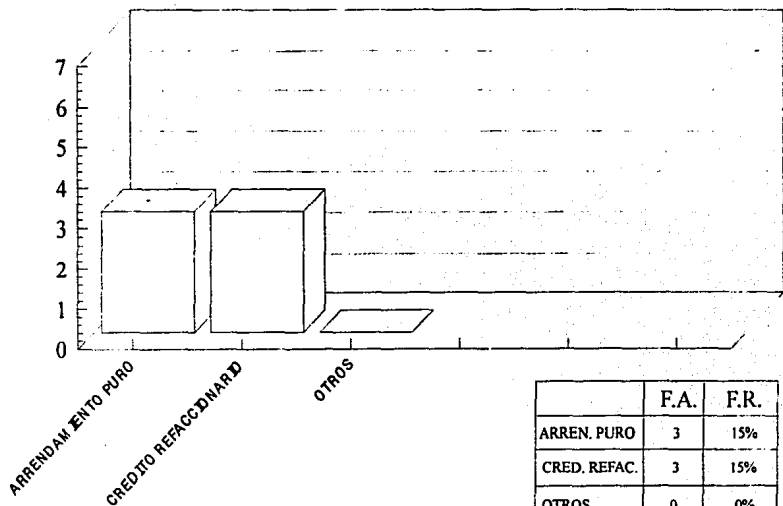
EL SERVICIO AL CLIENTE EN RELACION A INFORMACION REQUERIDA ES EN GENERAL EL ADECUADO, SIENDO QUE LA MINORIA OPINA LO CONTRARIO.

### 8.- EL A.F. COMO UNA FUENTE MAS CARA QUE OTRAS.



EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UNA FUENTE MAS ECONOMICA QUE OTRAS, SOLO EL 30% OPINO QUE NO.

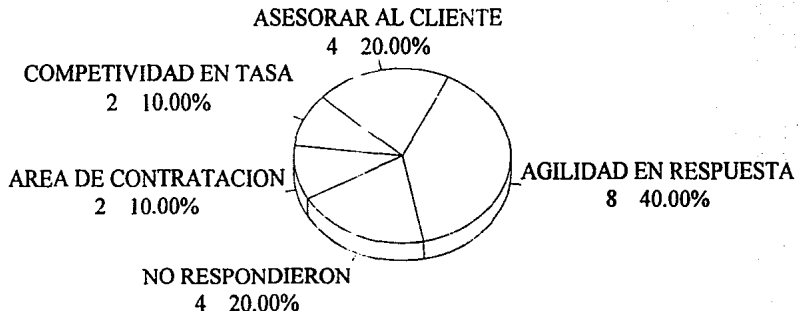
9.- FUENTE DE FINANCIAMIENTO MAS BARATA QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



	F.A.	F.R.
ARREN. PURO	3	15%
CRED. REFAC.	3	15%
OTROS	0	0%

LA OPINION ENTRE LAS DOS ALTERNATIVAS FUE MUY DIVIDIDA.

## 10.- SUGERENCIAS PARA MEJORAR EL SERVICIO EN ARRENDADORA

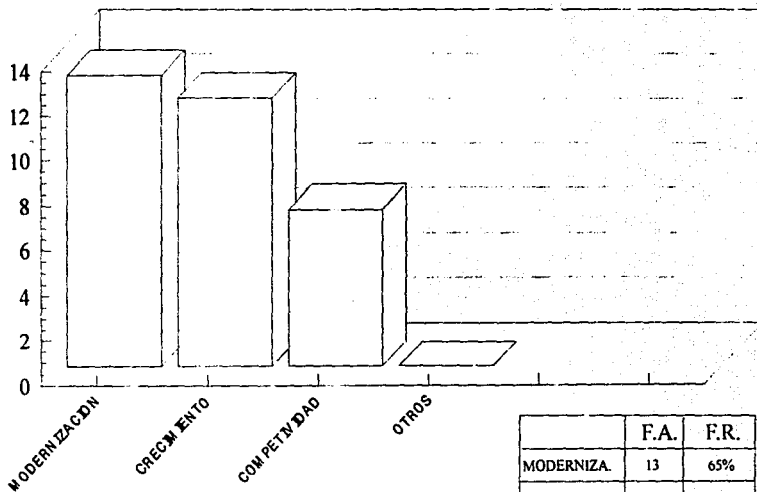


LOS CLIENTES DEMANDAN UNA MAYOR RAPIDEZ EN LA RESPUESTA DE RESOLUCION, ASI COMO EN SEGUNDO LUGAR MEJORAR LA ASESORIA A NUESTROS CLIENTES

	F.A.	F.R.
AGIL. EN RESP.	8	40%
ASES. AL CTE.	4	20%
COMP. TASA	2	10%
AREA CONT.	2	10%
NO RESPOND	4	20%
TOTALES	20	100%

**RESULTADOS OBTENIDOS DEL CUESTIONARIO  
APLICADO AL PÚBLICO EN GENERAL**

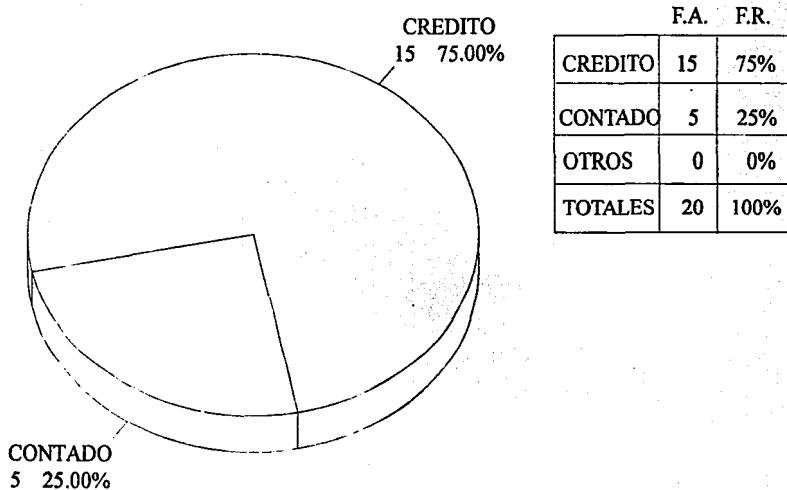
## 11.- RAZONES DE ADQUISICION DE EQUIPOS NUEVOS



SE PUEDE OBSERVAR QUE LA MAYORIA TIENDE A MODERNIZARSE Y A CRECER.

	F.A.	F.R.
MODERNIZA.	13	65%
CRECIMEN.	12	60%
COMPETIVID.	7	35%
OTROS	0	0%

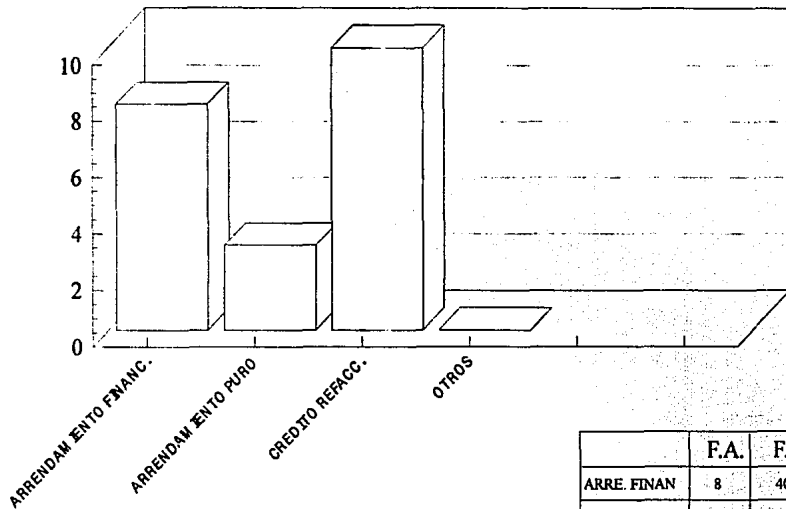
## 12.- FORMA DE ADQUISICION DE EQUIPOS NUEVOS



LA MAYORIA USA EL CREDITO COMO UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO PARA LOGRAR SUS FINES ORGANIZACIONALES.



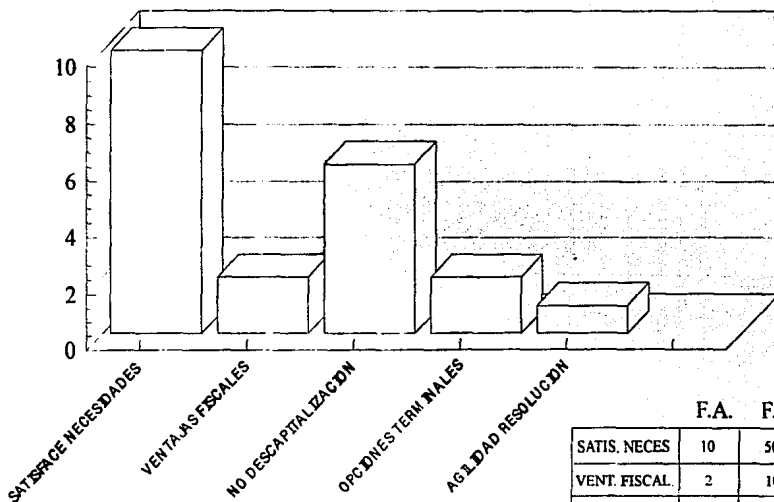
### 13.- TIPOS DE FINANCIAMIENTO UTILIZADOS



COMO SE PUEDE OBSERVAR EN LA GRAFICA EL CREDITO REFACC. ES LA FUENTE MAS UTILIZADA, LUEGO LE SIGUE EL ARREND. FINANCIERO Y EN ULTIMA INSTANCIA SE ENCUENTRA EL ARREND. PURO.

	F.A.	F.R.
ARRE. FINAN	8	40%
ARRE. PURO	3	15%
CRED. REFAC.	10	50%
OTROS	0	0%

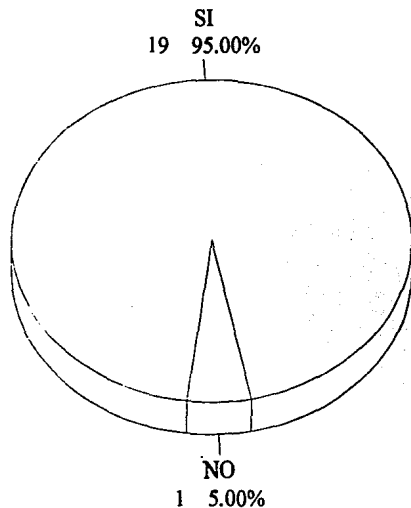
#### 14.- RAZONES DE ELECCION DE FINANCIAMIENTO



LA PRINCIPAL RAZON DE TOMAR FINANCIAMIENTO ES LA SATISFACCION DE SUS NECESIDADES, Y EL QUE NO SE DESCAPITALIZA UNA EMPRESA.

	F.A.	F.R.
SATIS. NECES	10	50%
VENT. FISCAL.	2	10%
NO DESCAP.	6	30%
OP. TERMIN.	2	10%
AGIL. RESOL.	1	5%

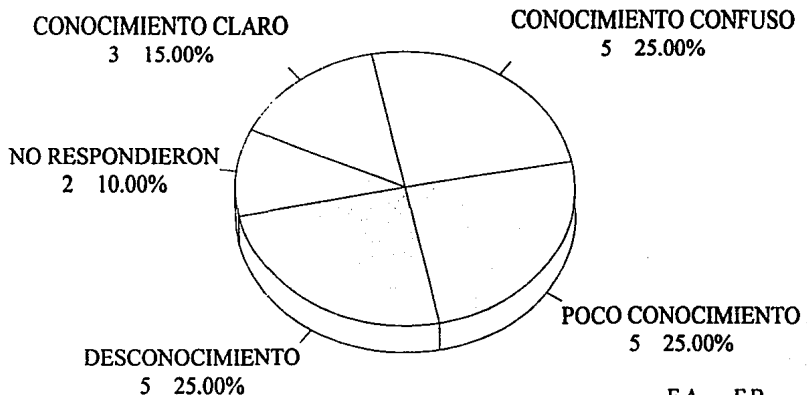
### 15.- CONOCIMIENTO ACERCA DE LAS VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



	F.A.	F.R.
SI	19	95%
NO	1	5%
	20	100%

SE OBSERVO QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO CONOCIDA POR EL PUBLICO EN GENERAL, LO CUAL SE DEMOSTRARA EN RELACION A LAS RESPUESTAS DE LA PREGUNTA SIGUIENTE

16.- SELECCION DE VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.



POR LO QUE PODEMOS CONCLUIR QUE REALMENTE NO ES CONOCIDO EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO YA QUE UN GRAN PORCENTAJE DE LA MUESTRA LO CONFUNDE CON OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTO.

	F.A.	F.B.
CON. CLARO	3	15%
POCO CON.	5	25%
CON. CONFUSO	5	25%
DESCONOCE	5	25%
NO RESPON.	2	10%
TOTALES	20	100%

## 6.2 ANALISIS DE RESULTADOS :

El primer cuestionario aplicado fué a los clientes de la arrendadora financiera; con sus respuestas llegué a obtener los siguientes resultados:

Hoy en día es muy necesario el tomar financiamiento en las empresas para lograr el crecimiento y desarrollo sano de las mismas, ya que de esta manera se evita una descapitalización, utilizando el capital de trabajo con que se cuenta para otros fines de la empresa; las personas que han conocido y utilizado arrendamiento financiero para la adquisición de su activo fijo, consideran a éste como una herramienta ampliamente aceptada, y tienen el deseo de seguir utilizándola para adquisiciones posteriores, ya que este instrumento presenta ventajas sobre otros financiamientos, como son: ventajas financieras, los servicios ofrecidos por las arrendadoras financieras, ventajas fiscales, costo, etc.

Sin embargo es importante mencionar que un 40% de la muestra utiliza otros tipos de financiamiento, como son el crédito refaccionario y en segundo término arrendamiento puro, todo esto debido a las grandes y diferentes necesidades presentes en las distintas empresas, lo cual las hace tomar diferentes alternativas de financiamiento.

El presente cuestionario aplicado tuvo entre otros la finalidad de conocer el grado de satisfacción por parte de clientes de las arrendadoras financieras en cuanto al servicio brindado; de lo cual me pude dar cuenta que es un punto de gran relevancia para la toma de decisiones de una empresa, ya que no siempre se trata de tasas de interés, sino que hoy en día un factor muy importante a tomar en cuenta es el tiempo, debido a que con los continuos

y variados cambios y desarrollos tecnológicos y a la gran competencia existente, un día de tardanza en la adquisición de un crédito o de recursos necesarios, puede traer consigo consecuencias fatales, decisivas para las propias empresas, por lo que una de las variadas opiniones proporcionadas por los clientes así como sugerencias de mejora es el tiempo de resolución de solicitudes de crédito. Esto puede ser clave para las propias arrendadoras, así como contar con el personal capacitado profesionalmente que sea apto para el desarrollo de puestos claves en este tipo de organismos, ya que muchas veces no se cuenta con las personas adecuadas, las cuales no dan a conocer ni dan la información adecuada y necesaria de las grandes ventajas y el tratamiento del crédito adquirido, por lo que se sugiere que el personal se capacite y dé un servicio integral al cliente, en cuanto a tiempos de respuesta, información requerida, asesoría al cliente, competitividad en cuanto a tasas de interés.

Por lo que a este cuestionario se refiere puedo concluir que los clientes están satisfechos en general con el servicio brindado en la arrendadora financiera, con deseos de seguir utilizando esta alternativa de financiamiento, siendo sólo el 15% de la muestra que opina el deseo de tomar otra alternativa, asimismo la minoría considera que se trata de una fuente más cara que otras como sería el caso del arrendamiento puro y crédito refaccionario.

En referencia al segundo cuestionario aplicado (gráficas número 11-16), podemos analizar lo siguiente:

Como se mencionó al principio del trabajo de investigación, en la actualidad las empresas tienen la necesidad de adquirir financiamientos para lograr su subsistencia, para ser competitivas en cuanto a modernización y crecimiento; las cuales utilizan el crédito refaccionario, arrendamiento financiero y puro para la adquisición de sus equipos, todo dependiendo de la situación y necesidades de las mismas para tomar la decisión de elección.

Considero que de las respuestas obtenidas, lo más importante es destacar que la mayoría (95%) asegura tener un conocimiento claro de las ventajas y características implícitas en el arrendamiento financiero; sin embargo al analizar las respuestas obtenidas de la pregunta número 6, nos podemos dar cuenta de que esto no es así, ya que sólo el 15% de éstos cuentan con un conocimiento amplio y claro de este tipo de financiamiento, siendo el 50% personas con ideas confusas y poco claras de lo que significa tomar financiamiento mediante esta alternativa, ya que confunden las características de una alternativa con otra; asimismo el 35% restante lo desconocen por completo.

Con estos resultados puedo asegurar que el arrendamiento financiero es una alternativa de financiamiento muy nueva todavía, la cual necesita de una difusión amplia y adecuada para su conocimiento así como para aprovechar las ventajas financieras que trae consigo frente a otras alternativas para lograr una buena y acertada toma de decisiones.

## **CASO PRACTICO**



## CASO PRACTICO

Con el fin de presentar el proceso que se sigue para tramitar un contrato de arrendamiento financiero he creído conveniente anexar un caso práctico cuyos datos son simulados.

La empresa, Compañía "Y", S.A. de C.V. solicita a Arrendadora "X", S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, un financiamiento para la adquisición de equipo de transporte por un monto a financiar de N\$ 19,645.35 a un plazo inicial forzoso de 24 meses.

Como primer paso, el solicitante tendrá que requisitar una solicitud ( proporcionada por la arrendadora ) así como entregar la documentación necesaria señalada en la propia solicitud.

Una vez que la arrendadora cuenta con lo anterior, el departamento de análisis de crédito lleva a cabo un estudio y lo presenta ante el comité de crédito para su autorización, tomando la opinión del departamento jurídico.

El segundo paso una vez autorizado el crédito, implica el otorgar al cliente una cotización con las condiciones del plan de arrendamiento, y éste elegir al proveedor del equipo para que prosiga a la facturación a nombre de la arrendadora y de esta manera se pueda llevar a cabo el contrato y anexos correspondientes.

(En páginas posteriores se presenta dicha solicitud, cotización, contrato y anexo )

**ARRENDADORA**

**" X "**

**ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO  
SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**( PERSONA MORAL )**

**ARRENDADORA****" X "****DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE**

**NOMBRE DEL SOLICITANTE:** COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.  
**DIRECCION:** GALEANA 120  
**COLONIA:** SAN ANGEL      **POBLACION:** MEXICO    **EDO. D.F.**  
**C.P.** 01000  
**ACTIVIDAD PRINCIPAL:** LAVADO Y DESMANCHADO DE CUALQUIER CLASE  
**DE PRENDA DE VESTIR**  
**CAPITAL SOCIAL ACTUAL**      \$ 10'000,000.00  
**AÑO DE CONSTITUCION:**      1952      **R.F.C. CYA-521108-4116**

**ACCIONISTAS PRINCIPALES**

RAFAEL ARZOZ ARENA	99.96 %
CATALINA GUTIERREZ MEDHIAN	0.01 %
CATALINA ARZOZ GUTIERREZ	0.01 %
RAFAEL ARZOZ GUTIERREZ	0.01 %
LUIS GUTIERREZ LUNA	0.01 %

**PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

RAFAEL ARZOZ ARENA	ADMINISTRADOR UNICO
LUIS GUTIERREZ LUNA	DIRECTOR GENERAL

**No. DE EMPLEADOS DE CONFIANZA:** 8

**No. DE OBREROS SINDICALIZADOS:** 0

**REFERENCIAS BANCARIAS**

<b>INSTITUCION:</b>	<b>SUCURSAL</b>
BANCOMER, S.A.	SANTANDER 35

<b>EJECUTIVO QUE LOS ATIENDE:</b>	<b>TELEFONOS</b>
LIC. ANTONIO ALONSO	568-50-15

**ARRENDADORA**

" X "

**REFERENCIAS COMERCIALES****EMPRESA:****TENSIO ACTIVOS DEL NORTE, S.A.****IMPORTE DEL CREDITO: ADEUDO A LA FECHA:****NS 12'000,000.00 NS 689.27****MERCANCIA O EQUIPO QUE SUMINISTRAN:****PRODUCTOS QUIMICOS****TELEFONOS****550-23-22****FECHA DE INICIO****PLAZO DEL CREDITO:****8 DIAS****EJECUTIVO QUE LOS ATIENDE:****SR. GONZALO GUTIERREZ****DATOS DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO****MONTO SOLICITADO: NS 19,645.35****PLAZO:****24 MESES****( Favor de no incluir el I. V. A. )****DESCRIPCION DE LA MAQUINARIA Y/O EQUIPO:****VOLKSWAGEN SEDAN 2 PUERTAS 1992****VALOR****NS 19,645.35****NOMBRE DEL PROVEEDOR: SANTA CLARA AUTOMOTRIZ, S.A. DE C.V.****DOMICILIO: CARRET. MEXICO-PACHIUCA KM.13 1/2 XALOSTOC, EDO. DE MEXICO****TELEFONO (S): 569-01-00****FAX:****537-82-91****AGENTE DE VENTAS: SR. RODRIGO FERNANDEZ****OTROS EQUIPOS EN ARRENDAMIENTO****NOMBRE DE LA ARRENDADORA: ARRENDADORA ATLAS, S.A.****AVAL PROPUESTO:****NOMBRE: SR. LUIS GUTIERREZ LUNA****DOMICILIO: GALEANA 120 COL. SAN ANGEL****ESTADO: D.F.****POBLACION MEXICO****C.P. 01000**

**ARRENDADORA**

**" X "**

**BREVES COMENTARIOS SOBRE LA EMPRESA Y PLANES FUTUROS:**

LA TINTORERIA COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V., SE CONSTITUYO EN EL AÑO DE 1952. DESDE ENTONCES HA VENIDO PRESTANDO UN SERVICIO DE PRIMERA A SU CLIENTELA PARA LO QUE ACTUALMENTE SE REQUIERE INCREMENTAR SU EQUIPO DE TRANSPORTE PARA SATISFACER OPORTUNAMENTE LAS NECESIDADES DE NUESTROS CLIENTES, RAZON POR LA CUAL SE SOLICITA ARRENDAMIENTO.

CON EL OBJETO DE COMPLEMENTAR ESTA SOLICITUD, SERA NECESARIO ANEXAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

**POR PARTE DEL SOLICITANTE:**

UN EJEMPLAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS CON SUS ANEXOS COMPLEMENTARIOS DE LOS ULTIMOS DOS EJERCICIOS TERMINADOS (SI SE TRATA DE EMPRESA CONTROLADORA ENVIAR CONSOLIDADOS Y SIN CONSOLIDAR; Y EN CASO DE SUBSIDIARIA ENVIAR TAMBIEN LOS CONSOLIDADOS DE LA CONTROLADORA).

UN EJEMPLAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL MES MAS CERCANO QUE SE TENGA ELABORADO, INCLUYENDO UN ANALISIS DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE.

UN EJEMPLAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS POR UN PERIODO IGUAL AL PLAZO SOLICITADO.

UNA COPIA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, INCLUYENDO DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

UNA COPIA DE LA ULTIMA ESCRITURA DE OTORGAMIENTO DE PODER(ES) DE LA EMPRESA, A LA PERSONA(S) QUE FIRMARA(N) EN SU NOMBRE.

UNA COPIA DE LA ULTIMA ESCRITURA QUE MODIFICO LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.

**ARRENDADORA**

**" X "**

**UNA COPIA DEL ACTA DE LA ULTIMA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS QUE SE HAYA CELEBRADO.**

**R.F.C.**

**PERSONAS QUE FIRMARAN EN SU CASO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, REPRESENTANDO A LA ARRENDADORA:**

**NOMBRE: RAFAEL ARZOZ ARENA**

**DOMICILIO: GALEANA 120 COL.SAN ANGEL  
D.F.**

**C.P. 01000 MEXICO,**

**LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO: MEXICO, D.F. 08/02/35**

**NACIONALIDAD: MEXICANA**

**EDO. CIVIL: CASADO**

**OCUPACION: INDUSTRIAL**

**CARGO EN LA EMPRESA: DIRECTOR**

**POR PARTE DEL AVAL**

**EN CASO DE SER PERSONA MORAL:**

**UN EJEMPLAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS CON SUS ANEXOS DEL ULTIMO EJERCICIO TERMINADO.**

**UN EJEMPLAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL MES MAS CERCANO QUE TENGA ELABORADO, ADJUNTANDO UN ANALISIS DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL BALANCE.**

**COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA**

**R.F.C.**

**ARRENDADORA**

**" X "**

**SI SE TRATA DE UNA PERSONA FISICA**

**RELACION DE BIENES O BALANCE GENERAL ( FIRMADOS )**

**DEBERAN PROPORCIONAR LOS DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

**INFORMACION ADICIONAL**

**EN CASO DE REQUERIRSE INFORMACION ADICIONAL FAVOR DE INDICARNOS EL NOMBRE Y TELEFONO DE LA PERSONA A LA QUE SE DEBERA SOLICITAR:**

**NOMBRE: RAFAEL ARZOZ ARENA**  
**TELEFONO(S): 567-12-93**

**MEXICO, D.F., A 01 DE JUNIO DE 1993**

**FIRMA DEL SOLICITANTE**

---

**COTIZACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**COMPANIA "Y", S.A. DE C.V.  
GALEANA 120 COL. SAN ANGEL  
MEXICO D.F. 01000**

**AT'N: SR. RAFAEL ARZOZ ARENA  
DIRECTOR GENERAL**

A continuación tenemos el gusto de presentar a ustedes nuestra cotización de Arrendamiento Financiero incluyendo las condiciones propuestas y los cálculos correspondientes, asimismo anexamos a la presente las tablas de amortización de ambas opciones.

Equipo: VOLKSWAGEN SEDAN 1993      N\$ 21,609.88  
Monto a financiar:    N\$    19,645.35

(Opción 1)

Plazo inicial forzoso:	24 MESES
Tasa de interés:	REFEREN + 10.00 PUNTOS
Tasa de interés inicial:	25.56
Periodicidad de revisión de intereses:	MENSUAL
Cálculo de rentas:	VENCIDAS
Renta neta inicial:	1,054.03
Renta extraordinaria:	
Renta total:	25,296.72
Monto original de la inversión:	19,645.35
Intereses fiscales:	5,651.37
I.V.A. total:	2,529.67
I.V.A. inicial:	1,964.54
I.V.A. diferido:	565.13
Opción de compra:	50.00
Apertura de crédito:	196.45
I.V.A. apertura de crédito:	19.65
Renta en depósito:	1,054.03
I.V.A. renta en depósito:	
Pago inicial (incluye IVA):	3,234.67
Pagos subsecuentes	
sujetos a revisión	N\$    1,054.03
mas iva de intereses	

El seguro del bien arrendado, ser por cuenta del beneficiario.

Estamos a sus órdenes para cualquier comentario o aclaración a la presente.

COTIZACION SUJETA A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO. Tel : 7-05-49-32

A T E N T A M E N T E

PROMOCION Y VENTAS



PLAZO: 24  
 RENTAS: VENCIDAS  
 TASA: 25.56%

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

OPCION 1

NUMERO	RENTA	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACION	INTERES	RENTA NETA	I.V.A.	PAGO TOTAL	FECHA
	19,645.35						1,964.54	1-JUN-93
1	19,645.35	635.58	418.45	1,054.03			41.85	1-JUL-93
2	19,009.77	649.12	404.91	1,054.03			40.49	1-AGO-93
3	18,360.65	662.95	391.08	1,054.03			39.11	1-SEP-93
4	17,697.70	677.07	376.96	1,054.03			37.70	1-OCT-93
5	17,020.63	691.49	362.54	1,054.03			36.25	1-NOV-93
6	16,329.14	706.22	347.81	1,054.03			34.78	1-DIC-93
7	15,622.92	721.26	332.77	1,054.03			33.28	1-ENE-94
8	14,901.66	736.62	317.41	1,054.03			31.74	1-FEB-94
9	14,165.04	752.31	301.72	1,054.03			30.17	1-MAR-94
10	13,412.73	768.34	285.69	1,054.03			28.57	1-ABR-94
11	12,644.39	784.70	269.33	1,054.03			26.93	1-MAY-94
12	11,859.69	801.42	252.61	1,054.03			25.26	1-JUN-94
13	11,058.27	818.49	235.54	1,054.03			23.55	1-JUL-94
14	10,239.78	835.92	218.11	1,054.03			21.81	1-AGO-94
15	9,403.86	853.73	200.30	1,054.03			20.03	1-SEP-94
16	8,550.13	871.91	182.12	1,054.03			18.21	1-OCT-94
17	7,678.22	890.48	163.55	1,054.03			16.36	1-NOV-94
18	6,787.74	909.45	144.58	1,054.03			14.46	1-DIC-94
19	5,878.29	928.82	125.21	1,054.03			12.52	1-ENE-95
20	4,949.47	948.61	105.42	1,054.03			10.54	1-FEB-95
21	4,000.86	968.81	85.22	1,054.03			8.52	1-MAR-95
22	3,032.05	989.45	64.58	1,054.03			6.46	1-ABR-95
23	2,042.50	1,010.52	43.51	1,054.03			4.35	1-MAY-95
24	1,032.08	1,032.08	21.95	1,054.03			2.20	1-JUN-95
	19,645.35	5,651.37	25,296.72				2,529.68	27,826.40

**ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO**

Gabino Barrera No. 78 er. piso  
Col. San Rafael  
México, D.F. C.P. 06470

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**Cliente No. 1**

**Contrato No. 1**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA, COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDATARIA," CON LA CONCURRENCIA Y ASUNCION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS EN FAVOR DE LA ARRENDADORA POR PARTE DE SR. LUIS GUTIERREZ LUNA A QUIEN(S) EN LO SUCESIVO SE LE(S) DENOMINARA COMO "LA(S) FIADOR(A)S)," DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CON LAS CLAUSULAS QUE A CONTINUACION SE ESTABLECEN.**

**DECLARACIONES:**

**PRIMERA.-** Declaran los comparecientes por la arrendadora que su mandante es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, según escritura pública número 219,355 otorgada el 25 de mayo de 1990, ante la fe del notario público número 87 del Distrito Federal, señor licenciado Tomás Lozano Molina e inscrita bajo el folio mercantil número 132565 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**SEGUNDA.-** Declaran los comparecientes por la arrendadora que su mandante es titular de la autorización que el 2 de abril de 1990 le otorgó la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como organización auxiliar del crédito y específicamente como arrendadora financiera, autorización que se encuentra inscrita bajo el número AF-41 en el registro de Arrendadoras Financieras en la Comisión Nacional Bancaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**TERCERA.-** Declaran los comparecientes por la arrendadora que tienen poder suficiente para representar y para obligar en los términos del presente contrato a su mandante, facultades que constan en los términos de la escritura pública número 16,796 otorgada el 17 de mayo de 1991 ante la fe del notario público número 9 del Distrito Judicial de Texcoco y del Patrimonio Inmueble Federal Sr. Lic. Fernando Trueba Buenfil e inscrita oportunamente en el folio mercantil 132565 del que es titular la arrendadora en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**CUARTA.-** Declaran( al (los) compareciente(s) por la arrendataria que su mandante es una sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública cuyos datos a continuación se precisan:

**CON LA ESCRITURA No. 2650 DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 1952 ANTE EL LIC. ANIBAL JUAREZ ARTEAGA, NOTARIO NUMERO 135 DEL DISTRITO FEDERAL, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SECCION COMERCIO, NUMERO 110 A FOJAS 125, LIBRO 3ERO VOLUMEN 840 DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 1952.**

**(En caso de tratarse la arrendataria de una persona física, deberán precisarse sus datos generales).**

QUINTA.- Declara(n) el(los) compareciente(s) por la arrendataria que tiene(n) poder suficiente para representar y para obligar en los términos del presente contrato a su mandante, sea esta persona moral o persona física, facultades que constan en los términos de la escritura pública cuyos datos a continuación se precisan:

CON LA ESCRITURA No.11755 DE FECHA 20 DE JUNIO DE 1991, ANTE EL LIC. ARMANDO GALVEZ PEREZ ARAGON, NOTARIO PUBLICO No.103 DEL DISTRITO FEDERAL, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO EN EL FOLIO MERCANTIL No.40978 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 1991.

SEXTA.- Declara(n) el (los) compareciente(s) por la(s) fidora(s) que su(s) mandante(s) es (son) una(s) sociedad(oes) legalmente constituida(s) conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la(s) escritura(s) pública(s) cuyos datos a continuación se precisan:

PERSONA FISICA: SR. LUIS GUTIERREZ LUNA, ORIGINARIO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL. LUGAR DONDE NACIO EL DIA 24 DE JULIO DE 1957, CASADO, INDUSTRIAL, CON DOMICILIO EN GALEANA No. 120 COL. SAN ANGEL, C.P. 01000 EN MEXICO, D.F.

(En caso de tratarse la(s) fidora(s) de persona(s) física(s),deberán precisarse sus datos generales).

SEPTIMA.- Declara(n) el (los) compareciente(s) por la(s) fidora(s) que tiene(n) poder suficiente para representar y para obligar en los términos del presente contrato a su(s) mandante(s), sea(n) esta(s) persona(s) moral(es) o persona(s) física(s), facultades que constan en los términos de la(s) escritura(s) pública(s) cuyos datos a continuación se precisan:

---

OCTAVA.- Declara(n) el (los) compareciente(s) por la(s) fidora(s) que en especial, tiene(n) poder suficiente para avalar por su(s) respectiva(s) mandante(s) los títulos de crédito que se deriven del presente contrato y que suscriba la arrendataria en favor de la arrendadora, y que tanto estas facultades, como las mencionadas en la declaración anterior, no la(s) han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, manifestaciones que hace(n) bajo su más estricta responsabilidad personal.

NOVENA.- Declara(n) el (los) compareciente(s) por la(s) fidora(s) que por las diversas relaciones que sostiene(n) éstas con la arrendataria, tiene(n) especial interés en la celebración del presente contrato y desea(n) constituirse en deudor(es) solidario(s) con la arrendataria en favor de la arrendadora, respecto de todas y cada una de las obligaciones que la primera contraiga en favor de la segunda a consecuencia de este contrato.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

#### CLAU S U L A S :

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.- La arrendadora es un arrendamiento financiero a la arrendataria, la que en tal concepto lo(s) acepta, el (los) bienes) cuyas características se describen en los anexos (1) y siguientes al presente instrumento, que suscriban ambas partes en esta y/o en posteriores fechas, para formar parte integrante del mismo, bienes) al (a los ) que en lo sucesivo se le(s) denominará(n) genéricamente como "los bienes arrendados." Por virtud del presente contrato, y en los términos que adelante se precisarán, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la arrendadora se obliga a adquirir de los terceros proveedores de que se trate, la propiedad de los bienes arrendados, y a conceder su uso o goce temporal, al plazo o término forzoso que adelante se

establece, a la arrendataria, la que a su vez se obliga a pagar a la arrendadora como contraprestación por ello, la renta que adelante se pacta, en la cantidad determinable de dinero que igualmente será establecida, y mediante la cual se cubrirá el costo de la carga financiera y el de los demás accesorios inherentes, estableciéndose, asimismo, la obligación de la arrendataria de adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales previstas en el artículo 27 de la ley arriba invocada.

**SEGUNDA.- CONDICION SUSPENSIVA.-** El presente instrumento y sus anexos quedan sujetos a la condición suspensiva de la entrega de los bienes arrendados por parte del tercero proveedor que designe la arrendataria en los términos de la cláusula tercera de este contrato, fijando ambas partes de común acuerdo para ello el plazo máximo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de firma de cada uno de los anexos, y en el entendimiento de que si dentro del tal plazo no se hiciera entrega a la arrendataria por parte del tercero proveedor designado, de los bienes arrendados, el presente contrato no entrará en vigor, por lo que quedará automáticamente sin efecto legal alguno, en lo que respecta a los bienes que se hayan descrito en el anexo o anexos de que se trate, sin necesidad de comunicación alguna entre las partes, ni de resolución judicial alguna en tal sentido, continuando vigente el contrato en lo referente a los bienes descritos en los demás anexos respecto de los cuales se hubieren entregado oportunamente a la arrendataria los bienes arrendados. En caso de que opere la terminación automática que arriba se regula, ambas partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones que hubiesen recibido, y en especial, toda vez que la arrendataria ha escogido al proveedor, en términos de la cláusula tercera, restituirá a la arrendadora cualesquiera cantidades que ésta hubiere erogado para la adquisición de los bienes arrendados, más intereses ordinarios a una tasa equivalente al 90% (NOVENTA POR CIENTO) a la tasa aplicable de intereses moratorios según se conviene en la cláusula décima primera del presente contrato, computables desde la fecha en la que efectivamente se haya realizado la erogación de que se trate, y hasta en tanto la devolución de dinero que se pacta, haya sido efectivamente realizada.

**TERCERA.- ELECCIÓN DE LOS TERCEROS PROVEEDORES Y DE LOS BIENES ARRENDADOS.- ADQUISICIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS POR PARTE DE LA ARRENDADORA Y ENTREGA DE LOS MISMOS A LA ARRENDATARIA.-** Las partes convienen en que la arrendataria ha elegido y que en su caso seguirá eligiendo en todo tiempo en forma unilateral y de conformidad con sus propios intereses, tanto a los bienes arrendados en cuanto a su marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comerciabilidad y demás especificaciones, como al o a los terceros que los proveen, sea que los fabriquen y distribuyan, o que tan sólo los comercialicen, por lo que la bondad y eficacia de dichas elecciones correrán por su exclusivo riesgo, liberando expresamente a la arrendadora de cualesquiera responsabilidades surgidas de daños, defectos o diferencias de especificaciones originales en los bienes arrendados, o de incumplimiento por parte del o de los terceros proveedores en la entrega de los mismos, en términos de lo dispuesto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. La arrendadora elaborará los anexos que corresponden una vez que reciba del tercero proveedor las características y el precio de adquisición de los bienes de que se trate, así como el informe sobre su disponibilidad para entrega a la arrendataria en forma inmediata y directa. La arrendadora se obliga a adquirir en propiedad los bienes arrendados, y en consecuencia, a liquidar su precio total al tercero proveedor correspondiente, una vez que reciba cada uno de los anexos respectivos debidamente firmados por la arrendataria y por la o las fiadoras, así como las cantidades iniciales a las que se hubiere obligado a pagar dicha arrendataria en el anexo correspondiente. La arrendataria asume toda responsabilidad que surja frente al o a los terceros proveedores de que se trate, causadas durante el tiempo que transcurra entre la fecha en la que reciba cualquier anexo para su firma y la de su fiadora o fiadoras, y la fecha en la que lo entregue a la arrendadora debidamente firmado. Desde luego se establece que la arrendataria se obliga a recibir materialmente los bienes arrendados de la arrendadora, o directamente del tercero o de los terceros proveedores de que se trate, así como a extender a la arrendadora, en ambos casos, la constancia escrita de recepción que corresponda.

**CUARTA. TÉRMINO DEL CONTRATO.-** El término del presente contrato lo será el que se precise en cada uno de los anexos del mismo, respecto de los bienes arrendados de que se trate, plazo que tendrá el carácter de forzoso, en términos de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, para ambas partes y para la o las fiadoras, en cuanto a la subsistencia de su obligación solidaria frente a la arrendadora. El contrato iniciará su vigencia en la fecha de firma por ambas partes y por la o las fiadoras, del primer anexo al mismo, y continuará en vigor hasta el vencimiento del término forzoso pactado respecto de todos

y cada uno de los anexos al presente instrumento. Lo anterior, independientemente de que parte o de que la totalidad de los bienes arrendados, amparados en uno o más anexos, no pudieren ser utilizados por la arrendataria a su entera satisfacción por cualesquiera causas no imputables directamente a la arrendadora. A la terminación del plazo forzoso de vigencia del contrato respecto de los bienes arrendados amparados en cada uno de los anexos del mismo, deberá estarse a lo pactado en la cláusula VIGESIMA PRIMERA del presente instrumento.

**QUINTA.- RENTA O CONTRAPRESTACION POR LA CONCESION DEL USO O GOCE TEMPORAL DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria pagará a la arrendadora o a quien sus derechos represente, a partir del día primero del mes de calendario inmediato posterior a la fecha de celebración del presente contrato o posterior a la fecha de firma de los anexos de que se trate, por concepto de renta o contraprestación por la concesión del uso o goce de los bienes arrendados, la cantidad cuyo monto, fechas de exigibilidad y demás términos y condiciones se especifican en cada uno de los anexos al presente instrumento, en los que se establecerán con toda claridad el importe de la renta total por el plazo forzoso respecto de cada uno de los bienes arrendados, así como su costo de adquisición y las tasas de interés aplicables, conforme a los criterios de variabilidad correspondiente. La arrendataria desde luego pagará los intereses que se pacten en cada caso por el período que transcurra entre la fecha del contrato o de los anexos respectivos y el día primero del mes de calendario inmediato posterior.

**SEXTA.- COSTO DE ADQUISICION Y TASAS DE INTERES APLICABLES.-** Las partes convienen en que las rentas a cargo de la arrendataria se pacten tomando como base el costo de adquisición de los bienes arrendados, y que las tasas de interés determinadas del importe de dichas rentas, lo son precisamente las pactadas en cada uno de los anexos, conforme al sistema de variabilidad que en los mismos anexos se precisa.

**SEPTIMA.- DETERMINACION DE LAS RENTAS.-** Las partes convienen en que la tasa de interés aplicable para determinar cada pago de renta a cargo de la arrendataria en los términos del presente contrato y de lo establecido en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se obtendrá mediante la aplicación según se individualice en cada uno de los anexos respectivos, del resultado de una de las operaciones que a continuación se indican:

a) El resultado que se produzca de sumar los puntos porcentuales adicionales que se pacten en el anexo de que se trate, a la tasa CPP, a la tasa CETES, a la tasa CEDES, a la tasa FICORCA, a la tasa BANCARIA o a la tasa PRLV, que se indique en cada uno de los propios anexos, o bien, de así establecerse en los mismos, el que se produzca de sumar los puntos porcentuales adicionales acordados, a la tasa de las seis que se mencionan que mayor resulte.

b) El resultado que se produzca de multiplicar por el factor que se pacte en el anexo de que se trate, a la tasa CPP, a la tasa CETES, a la tasa CEDES, a la tasa FICORCA, a la tasa BANCARIA o a la tasa PRLV que se indique en cada uno de los propios anexos, o bien, de así establecerse en los mismos, el que se produzca de multiplicar por el factor acordado, a la tasa de las seis que se mencionan que mayor resulte. Para efectos de lo estipulado en esta cláusula se entiende por:

**TASA CPP:** El costo porcentual promedio de captación en moneda nacional (CPPI) fijado mensualmente por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación o el mecanismo o instrumento que le llegue a sustituir que se encuentre vigente en el mes en que se causen los intereses.

**TASA CETES:** El promedio aritmético de las tasas de interés correspondientes a las tres últimas emisiones de CETES al plazo más cercano de treinta días, expedidas por la Tesorería de la Federación e inmediatamente anteriores al día en que se causen los intereses.

**TASA CEDES:** La tasa de rendimiento máximo autorizado por Banco de México a las sociedades nacionales de Crédito que integran la banca nacionalizada, por depósitos de dinero de personas morales a 90 (noventa) días de plazo.

**TASA FICORCA:** El promedio aritmético de las tasas máximas de interés que las instituciones de crédito del país están autorizadas a pagar por depósitos en moneda nacional a tras y seis meses en favor de las personas morales y cuyas tasas estén en vigor el primer día hábil bancario de cada mes en el que se causen los intereses o por los instrumentos que llegaren a substituir esta clase de depósitos.

**TASA BANCARIA:** El promedio ponderado de las tasas que ARRENDADORA " X", S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, haya pagado durante el mes calendario inmediato anterior al de causación por la renta de que se trate, por los préstamos y créditos obtenidos de instituciones de crédito del país, destinados a la realización de las operaciones propias de su objeto social, más un margen del 20% (VEINTE POR CIENTO) sobre dicho promedio.

**TASA PRLV:** Pagares con Rendimiento Liquidable al Vencimiento. La tasa de rendimiento para personas morales a plazo de 28 (veintiocho) días que determina Banco de México, vigente el primer día hábil de cada periodo y que sea publicada en el Diario Oficial de la Federación.

Cualesquiera que sean los procedimientos que se utilicen para la fijación de la tasa o de las tasas de interés aplicables para determinar cada pago de renta a cargo de la arrendataria en los términos del presente contrato y de lo establecido en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el resultado de los mismos no podrá ser inferior a la tasa que con el carácter de mínima aplicable se establece en cada uno de los anexos correspondientes. Quedará a disposición de la arrendataria, mediante solicitud escrita que dirija a la arrendadora, la información relativa a la forma en la que ésta haya calculado y liquidado cada pago de renta específico a cargo de la arrendataria, obligándose la arrendadora a proporcionar por escrito dicha información dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de recepción de la solicitud escrita respectiva.

Las partes convienen en que la determinación de las rentas a cargo de la arrendataria podrá efectuarse en forma mensual, trimestral o incluso semestral, según se establezca expresamente en cada uno de los anexos al presente contrato, aplicando desde luego las bases de cálculo o de liquidación fijadas en el presente contrato y en sus anexos. En caso

de que se pacte determinación mensual de rentas, éstas se revisarán con base en el nivel de las tasas anteriores el primer día hábil de cada mes de calendario, y la renta ajustada se aplicará para aquel pago que la arrendataria deba realizar en el mes inmediato posterior al de la revisión. En caso de que se pacte determinación o variación trimestral o semestral de rentas, éstas se revisarán con base en el nivel de las tasas anteriores acordadas el primer día hábil de los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre de cada año, o de los meses de Enero y Julio de cada año, respectivamente, y la renta ajustada se aplicará para aquellos pagos que la arrendataria deba realizar a partir del mes inmediato posterior a los señalados en cada caso.

Las partes convienen en que la determinación de las rentas se calculará con base en el saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste de que se trate, partiendo como base inicial, en términos de la cláusula sexta del presente instrumento, es decir, del costo o precio base de adquisición que hayan tenido para la arrendadora cada uno de los bienes arrendados.

**OCTAVA.- FECHA DE PAGO DE LA RENTA.-** Ambas partes convienen en que el día de pago de cualesquiera cantidades pactadas a cargo de la arrendataria en los anexos al presente instrumento, lo será el de cada mes de calendario que se fije en dichos anexos, o al inmediato hábil bancario posterior, si aquel no lo fuere, debiéndose pagar las rentas por periodos mensuales completos, sin que la arrendataria esté facultada para efectuar deducción alguna, aún en el caso de que sólo pudiere haber hecho uso de los bienes arrendados, total o parcialmente parte del mes, o aún en el caso de que se le entregaren alguno o algunos de los bienes arrendados en fecha que no coincidiera con el día de pago convenido. Para efectos de la aplicación de pagos de la arrendataria en favor de la arrendadora deberá estarse a lo previsto en la cláusula décima primera del presente instrumento.

**NOVENA.- ESTADOS DE CUENTA.-** La arrendadora podrá, pero no estará obligada a ello, enviar a la arrendataria un estado de cuenta mensual en el que se hagan constar los cargos y los abonos que correspondan a los movimientos realizados en el periodo de que se trate. Las partes convienen, además, en que los datos y las cifras

que aparezcan en los mencionados estados de cuenta, tendrán un carácter meramente informativo, constituyendo únicamente una atención o servicio que la arrendadora podrá proporcionar a la arrendataria.

**DECIMA.- LUGAR DE PAGO.-** La arrendataria se obliga a efectuar todos los pagos que a su cargo se deriven del presente contrato y de sus anexos, sin necesidad de previo requerimiento judicial o extrajudicial, precisamente en el domicilio de la arrendadora en esta plaza, ubicado en Guillermo Prieto No.78, 3er piso. Col San Rafael, México, D.F., o bien, en el lugar en el que libremente señale la arrendadora por escrito con quince días naturales de anticipación, y dentro de la propia entidad federativa en la que se celebró el contrato.

**DECIMA PRIMERA.- INTERESES MORATORIOS POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS RENTAS A CARGO DE LA ARRENDATARIA.-** Independientemente de los demás derechos que asistan a la arrendadora en caso de incumplimiento de la arrendataria a su obligación de pago puntual de las rentas a su cargo, en términos de lo previsto en el presente contrato y en las leyes aplicables, en caso de falta de pago puntual de cualquiera de las rentas pactadas en este contrato y sus anexos, o de cualquiera de los pagos a los que se obliga la arrendataria en favor de la arrendadora, aquella cubrirá a ésta intereses moratorios respecto de las cantidades no cubiertas a su vencimiento, computables por días de mora, a la tasa que adelante se fija, si el pago extemporáneo se realiza dentro de los diez días naturales siguientes al vencimiento individual de que se trate, y computables por mensualidades si el pago extemporáneo se realiza con exceso a dicho plazo. La tasa aplicable para el caso de intereses moratorios, en cualquier caso, será la resultante de multiplicar 1.50 (UNO PUNTO CINCUENTA) veces la tasa de interés ordinario aplicable al momento en el que la arrendataria haya incurrido en mora, y en su caso, la resultante de multiplicar por el factor indicado la tasa de interés ordinario aplicable en el momento de cada vencimiento sucesivo posterior, durante todo el tiempo en el que la arrendataria permanezca en mora, en términos de lo previsto en las cláusulas séptima y demás relativas del presente instrumento. Para efectos de lo previsto en los artículos 2092, 2093, 2094 y demás relativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y en las disposiciones correlativas de los demás Estados de la República Mexicana, la arrendataria desde ahora faculta expresamente a la arrendadora para que el importe de cualquier pago que la primera realice a la segunda, sea aplicado por ésta para cubrir los importes adeudados por la arrendataria a título de intereses moratorios, en primer lugar, y el remanente del pago, si lo hubiere, sea aplicado a cubrir, en el orden de su antigüedad, hasta donde alcance, los importes adeudados por la arrendataria a título de rentas de Impuesto al Valor Agregado y de conceptos diversos según el presente contrato y en términos de Ley. Ambas partes convienen en que lo pactado en el párrafo anterior será aplicable aún y cuando por cualesquiera causas no se exprese la aplicación exacta del pago de que se trate en el recibo que por él extienda la arrendadora, y que tal sistema de aplicación de pagos surtirá efectos plenos mientras no se modifique por las partes mediante convenio por escrito. En consecuencia, tal sistema de aplicación de pagos igualmente estará en vigor aún y cuando la arrendadora, por cualesquiera causas, llegase a recibir de la arrendataria pagos posteriores a aquellos realizados extemporáneamente y respecto de los cuales aún no hubiesen sido liquidados los intereses moratorios generados en términos de la presente cláusula.

**DECIMA SEGUNDA.- PAGARES.-** En términos de lo previsto en los artículos 26 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la arrendataria se obliga a suscribir uno o varios pagarés en el (los) que además (a)s (fidore)s otorgue(n) su aval en favor de la arrendadora, mediante el (los) que se documente el importe total de las rentas a su cargo, respecto de los bienes arrendados en los términos de cada anexo al presente instrumento, estableciéndose expresamente que la entrega del (de los) (s) (s) mismo(s), no implicará en forma alguna pago de rentas, ni su recepción constituya recibo de pago por éstas. La arrendataria y la(s) fidore(s) se obligan a suscribir y a avalar, respectivamente, a solicitud de la arrendadora, pagarés mediante los cuales se documente el importe total insoluto de las rentas por pagar después de haberse efectuado en su determinación los ajustes que correspondan a consecuencia de las variaciones que sufran las mismas en aplicación de lo pactado en las cláusulas quinta, sexta, séptima y demás relativas del presente contrato. En este caso, los pagarés que suscribe la arrendataria y avala(n) la(s) fidore(s), serán canjeados por los previamente suscritos y avalados, haciéndose en estos últimos las anotaciones que correspondan.

**DECIMA TERCERA.- CESION DE DERECHOS.-** La arrendataria autoriza expresamente a la arrendadora para que ésta ceda, dé en garantía, traspase o en cualesquiera legales formas negocio los derechos que en su favor se

deriven del presente contrato y de sus anexos. La arrendataria igualmente faculta en forma expresa a la arrendadora para que ésta endose, ceda, transmita o en cualesquiera otras legales formas negocie los pagarés a los que se hace referencia en la cláusula décima segunda del presente contrato. Lo establecido en el los dos párrafos anteriores deberá desde luego efectuarse, en su caso, en términos de lo dispuesto en los artículos 24, fracción VIII, 87 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Por su parte, la arrendataria no podrá ceder, dar en garantía, traspasar o en cualesquiera otras legales formas negociar los derechos que en su favor se deriven del presente contrato y de sus anexos, ni en especial, subarrendar o transmitir en forma alguna la posesión de los bienes arrendados, total o parcialmente, si no cuenta con la autorización previa y por escrito por parte de la arrendadora.

**DECIMA CUARTA.- LUGAR DE USO DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria podrá usar los bienes arrendados en cualquier lugar dentro de la República Mexicana, obligándose en el caso de que los mismos sean equipo industrial o de oficinas a informar por escrito a la arrendadora el lugar de su instalación, informándole igualmente de cualquier cambio en la misma durante la vigencia del presente contrato, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que se realice el cambio de que se trate. En el caso de que los bienes arrendados sean equipo de construcción, la arrendataria se obliga a informar por escrito a la arrendadora el o los lugares de ubicación de las obras en las cuales sean utilizados dichos equipos durante la vigencia del contrato, informándole igualmente de cualquier cambio en la misma, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que se realice el cambio de que se trate. En el caso de que los bienes arrendados sean vehículos o equipo de transporte en general, la arrendataria se obliga a informar por escrito a la arrendadora el lugar de su principal encierro, así como el nombre y el domicilio particular del ejecutivo, empleado o chofer de la arrendataria al que se hubiere asignado cada uno de ellos, informándole igualmente de cualquier cambio de los extremos que anteceden, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que se realice el cambio de que se trate. En cualquiera de los supuestos previstos en esta cláusula, correrán por la exclusiva cuenta de la arrendataria cualesquiera gastos que sea necesario erogar para el traslado material de los bienes arrendados, excepción hecha de aquellos que se realicen, por cuenta del o de los terceros proveedores de que se trate, los que serán cubiertos finalmente por dichos terceros, y siempre y cuando conste que por escrito se hayan obligado a ello, sea frente a la arrendataria, o en su caso, directamente frente a la arrendadora.

**DECIMA QUINTA.- MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria se obliga a mantener a su costa y sin responsabilidad alguna para la arrendadora, en todo tiempo los bienes arrendados en perfectas condiciones de uso, mecánicas y de operación, conforme a su naturaleza y destino, con las solas limitaciones o deterioros que en ellos se causen por el paso del tiempo y por su uso normal. Lo anterior, en términos de lo dispuesto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En consecuencia, la arrendataria se obliga a pagar por su exclusiva cuenta y a su exclusivo cargo, cualesquiera gastos que sea necesario o conveniente erogar para el debido mantenimiento de los bienes arrendados en los términos pactados en esta cláusula, incluyendo todo tipo de reparaciones y de servicios, sea por concepto de mano de obra o por concepto de refacciones, debiéndose utilizar refacciones legítimas hechas por el fabricante de los bienes arrendados y debiéndose realizar las reparaciones en talleres o en agencias autorizadas por dichos fabricantes. Toda refacción, implemento u accesorio que se adicione a los bienes arrendados, se considerará incorporado a ellos, y en consecuencia, quedará sujeto a los términos del presente contrato, por lo que quedarán a beneficio de la arrendadora, sin que la arrendataria pueda retirarlos o exigir indemnización alguna por ellos.

También serán pagadas por la arrendataria, por su exclusiva cuenta y a su cargo cualesquiera cantidades a título de electricidad, combustible, cualesquiera otras formas de energía, lubricantes, operarios y demás gastos de funcionamiento que requieran los bienes arrendados, debiendo dicha arrendataria emplear en la operación de los mismos exclusivamente trabajadores calificados, contratados por su cuenta, y bajo la dirección de funcionarios o empleados responsables de la misma.

Durante la vigencia del presente contrato, la arrendadora cede a la arrendataria los derechos de cualesquiera garantías o servicios que otorguen o proporcionen los terceros proveedores de los bienes arrendados, corriendo por la exclusiva cuenta de la arrendataria, cualesquiera cargos que dichos proveedores realicen por servicios o por



materiales no incluidos en la garantía de que se trate. Desde luego se pacta entre ambas partes que la arrendataria deberá reclamar directamente de los terceros proveedores de los bienes arrendados, sin responsabilidad alguna para la arrendadora, los derechos relacionados con la calidad y con el buen funcionamiento de dichos bienes arrendados.

**DECIMA SEXTA.- LICENCIAS, PERMISOS, REGISTROS Y TRAMITES.-** La arrendataria se obliga a cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a los bienes arrendados para su operación y para su funcionamiento normal, lo cual será bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y a su cargo. En consecuencia, la arrendataria en especial se obliga a obtener las licencias, los permisos, los registros y los demás documentos que se requieran de acuerdo con las leyes vigentes para la legal posesión, tenencia, uso y funcionamiento de los bienes arrendados, debiendo pagar por su exclusiva cuenta el importe de los impuestos, derechos y erogaciones en general que por tales conceptos deban ser liquidados a las autoridades correspondientes.

En caso de así convenir a ambas partes, podrán éstas pactar por escrito específico en cada caso, que la arrendadora coadyuve o apoye a la arrendataria en la realización de los trámites relativos a los bienes arrendados que arriba se identificaron, debiéndose en tal supuesto fijarse con toda claridad los términos y las condiciones del acuerdo en el documento escrito correspondiente, mismo que deberá someterse a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria, en términos de lo establecido en el artículo 76 de la Ley General de Organizaciones Y Actividades Auxiliares del Crédito.

**DECIMA SEPTIMA.- PROTECCION DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria se obliga a cuidar y a proteger los bienes arrendados, jurídica y materialmente, en todo tiempo, durante la vigencia del presente contrato, dando aviso inmediato y por escrito a la arrendadora de cualesquiera embargos, despojos, daños o en general perturbaciones de cualesquiera clases que se efectúen o pretendan efectuarse por parte de terceros, sin perjuicio de ejercitar directamente las acciones legales que correspondan para recuperar dichos bienes arrendados o para defender su uso, y sin perjuicio igualmente de oponer las excepciones y las defensas que procedan cuando por cualquier acto de autoridad se pretenda afectar la propiedad, la posesión o el uso de dichos bienes arrendados. Ambas partes convienen expresamente en que en el caso de que la arrendadora estime que en los supuestos que anteceden la arrendataria no realiza las gestiones adecuadas al caso, o que lo hace deficientemente, podrá dicha arrendadora directamente ejercitar las acciones y oponer las excepciones que procedan, a costa de la arrendataria.

**DECIMA OCTAVA.- IDENTIFICACION E INSPECCION DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria se obliga a colocar en algún lugar visible de los bienes arrendados una etiqueta o una placa en la que se exprese que el bien de que se trate es propiedad de la arrendadora. La arrendataria faculta expresamente a la arrendadora para que por conducto de las personas que ésta designe, se inspeccionen en cualquier tiempo los bienes arrendados, verificando su adecuada instalación, operación, identificación y mantenimiento, obligándose a proporcionarle todas las facilidades para ello.

**DECIMA NOVENA.- RIESGOS.- SEGUROS.-** Las partes convienen en que la arrendataria asume todo riesgo por pérdidas o deterioros parciales o totales de los bienes arrendados, así como toda responsabilidad por los daños y por los perjuicios que con la tenencia o con el uso de dichos bienes llegaren a causarse a terceros, en sus personas o en sus propiedades, incluso por caso fortuito o por fuerza mayor, sin responsabilidad alguna para la arrendadora, obligándose la arrendataria, además, a que simultáneamente a la recepción que haga de cada uno de los bienes arrendados, deberá contratar con compañía legalmente autorizada para ello, cuantos seguros sean necesarios para cubrir las eventualidades arriba descritas, de tal manera que en ningún momento queden desprotegidos los bienes arrendados o la responsabilidad frente a terceros por su tenencia o por su uso, debiendo designar expresamente a la arrendadora como beneficiaria preferente de cualesquiera cantidades que las aseguradoras cubran como indemnización por los siniestros que llegaren a presentarse durante toda el término de vigencia del presente contrato y del de sus anexos.

Para los efectos del párrafo anterior, será obligación de la arrendataria contratar los seguros correspondientes

directamente con la empresa aseguradora de su elección, debiendo comprobar fehacientemente a la arrendadora, a satisfacción de ésta, y en cualquier momento en que así lo solicite, la obtención de los seguros de que se trate y el pago de las primas respectivas, exhibiéndole la póliza y los recibos originales que correspondan, así como al endoso preferente al que arriba se hizo referencia. En el caso de que la arrendadora estime que las coberturas contratadas no son suficientes, lo comunicara por escrito a la arrendataria, para que ésta, dentro de un plazo que no exceda de cinco días hábiles desde la fecha en la que reciba dicha comunicación, subsane la omisión, cubriendo la arrendataria las diferencias de prima que resulten, y asumiendo por su exclusiva cuenta todos los riesgos correspondientes durante el plazo citado.

Ambas partes convienen en que la arrendadora podrá contratar directamente los seguros de que se trate, si así se pacta en los anexos al presente contrato, con la empresa aseguradora de su elección, realizando en tal caso los pagos de prima por cuenta de la arrendataria, y sin que tal pacto libere a ésta de las obligaciones a las que se hace referencia en el primer párrafo de esta cláusula. En este supuesto, la arrendataria deberá reintegrar a la arrendadora cualesquiera cantidades pagadas a la empresa aseguradora, dentro de un plazo que no excederá de tres días hábiles, contados a partir de la recepción del aviso escrito que le dé en tal sentido, y en caso de no hacerlo, y sin perjuicio del derecho de la arrendadora para demandarle la rescisión del contrato, la arrendataria cubrirá un interés mensual sobre las mismas, equivalente a la tasa de los intereses moratorios a los que se hace referencia en la cláusula décima primera que antecede, computables desde la fecha de verificación del pago de que se trate y hasta aquella en la que se realice el resarcimiento efectivo.

Ambas partes igualmente convienen en que podrá incluirse el importe de las primas correspondientes, total o parcialmente, dentro del pago de las rentas mensuales a las que se hace referencia en los anexos al presente contrato, si así se pacta en los mismos.

En el caso de que la arrendataria no haga las contrataciones directas de seguro a las que está obligada, y en el caso de que las partes no hayan convenido expresamente en cualquiera de las variantes escritas en los dos párrafos que anteceden, la arrendadora podrá libremente contratar los seguros correspondientes, en los términos y condiciones que constan en el párrafo tercero de esta misma cláusula.

En caso de pérdida, destrucción, daño irreparable o cualquiera otra contingencia que impida en forma absoluta la utilización de los bienes arrendados, la arrendataria se obliga a continuar pagando las rentas pactadas e su cargo en los anexos respectivos, hasta en tanto la empresa aseguradora entregue a ésta la indemnización correspondiente, y una vez que dicha indemnización sea cubierta, igualmente se obliga a pagar a la arrendadora cualesquiera diferencias que pudieren existir entre el monto de la indemnización y el saldo insoluto del arrendamiento a la fecha del pago. Por su parte, la arrendadora se obliga a devolver a la arrendataria cualesquiera diferencias que pudieren resultar en su favor, en caso de que la indemnización que cubra la empresa aseguradora resulte superior al saldo insoluto del arrendamiento a la fecha de pago de la multitudada indemnización.

La arrendataria se obliga a liberar de toda responsabilidad a la arrendadora o a cualquiera cesionaria de ésta, de cualesquiera gastos, costas o indemnizaciones a terceros o a la propia arrendataria, que se reclamen o que se determinen ante y por autoridades competentes, sea cual fuere su naturaleza, derivados de la tenencia o del uso de los bienes arrendados, mientras que los mismos se encuentren a su disposición, independientemente de la vigencia o de la terminación del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria igualmente se obliga a efectuar con toda oportunidad la totalidad de los gestiones, avisos, reclamaciones, demandas y demás actos necesarios o convenientes para que las aseguradoras de que se trate cubran las indemnizaciones que en cada caso de pérdida, de robo, de destrucción o de cualesquiera otros daños que sufran los bienes arrendados, procedan en favor de la arrendadora, siendo responsable frente a ésta de los daños y de los perjuicios que le cause con su omisión, dolo o negligencia. Ambas partes convienen, desde luego, en que en ningún caso la arrendadora será responsable de los daños o de los perjuicios que pudiera causar a la arrendataria o a cualesquiera terceros la empresa aseguradora de que se trate, en caso de demorarse ésta en los pagos de indemnizaciones por siniestros ocurridos al amparo de los seguros respectivos.

**VIGESIMA.- SUBSTITUCION DE LOS BIENES ARRENDADOS EN CASO DE SINIESTRO.-** En caso de que durante la vigencia de este contrato los bienes arrendados sufrieren algún siniestro total que impidiera su utilización, en los

términos previstos en la cláusula anterior, la arrendataria podrá solicitar la aprobación de la arrendadora bien para substituirlos por otros semejantes con las características esenciales de los primeros, conviniendo ambas partes en que las rentas se continuarán causando como fueron originalmente pactadas, y firmando un convenio que modifique el contrato original en tales términos, o bien para modificar el contrato excluyendo del mismo los bienes que sufrieron pérdida total. Dicho convenio deberá someterse a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria, en términos de lo establecido en el artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Este derecho deberá ser ejercitado por la arrendataria dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha del siniestro, y en igual plazo la arrendadora deberá comunicarle su respuesta. De no ejercitarse en dicho plazo, se extinguirá el derecho de la arrendataria a optar entre las dos alternativas que se mencionan, y deberá aplicarse estrictamente lo pactado en la cláusula que antecede.

**VIGESIMA PRIMERA.- OPCIONES TERMINALES.-** Al vencimiento del término forzoso de todos y cada uno de los anexos del presente contrato y siempre y cuando la arrendataria se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que contrajo en favor de la arrendadora, podrá dicha arrendataria adoptar alguna de las siguientes opciones terminales: a) Comprar los bienes arrendados a la arrendadora, la que se los venderá en las cantidades que sean fijadas en cada uno de los anexos correspondientes, y que serán inferiores al valor de adquisición de los bienes arrendados. b) A prorrogar el plazo del arrendamiento, por el tiempo que convengan las partes, y que se señale en los anexos y durante el cual las rentas serán por cantidad inferior a la originalmente pactada. c) A participar con la arrendadora en el precio de la venta de los bienes arrendados a un tercero, en los términos y en las proporciones que se establezcan en los anexos. Cualquiera de las opciones que sea la adoptada por la arrendataria deberá ser notificada por escrito a la arrendadora por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento de cada uno de los anexos al contrato, y en caso de no haberlo, se entenderá que la arrendataria conviene con la arrendadora en prorrogar el plazo de vigencia del contrato, debiendo en tal caso pagar una renta equivalente al 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) del monto de la última renta pagada y en este supuesto el contrato tendrá una vigencia por un año forzoso para ambas partes, igualmente prorrogable por periodos anuales. En este último caso, igualmente se conviene en que la arrendataria perderá el derecho de ejercer posteriormente las demás opciones terminales a las que se refiere esta cláusula, salvo pacto escrito en contrario. En todo caso, la totalidad de los impuestos, derechos, contribuciones o gastos que se ocasionen por el ejercicio de cualquiera de las opciones terminales serán exclusivamente a cargo de la arrendataria.

**VIGESIMA SEGUNDA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.- PACTO COMISORIO.-** Serán causas de rescisión del presente contrato cualesquiera incumplimientos en que las partes incurran respecto de las obligaciones que en sus términos cada uno asume en favor de la otra, y en especial, las siguientes, imputables a la arrendataria: a) Que la arrendataria se abstenga de pagar o de pagar puntualmente uno o más de los pagos de renta a los que se obliga en la forma y en los términos pactados. b) Que la arrendataria se abstenga de pagar oportunamente a la arrendadora el importe de los primas de los seguros que ésta última contrata directamente respecto de los bienes arrendados, ante el supuesto de que la primera no los contratare, o de que la hubiere autorizado expresamente para ello, en términos de la cláusula DECIMA NOVENA que antecede. c) Que la arrendataria se abstenga de informar o de mantener informada a la arrendadora de la localización exacta de los bienes arrendados, o que los traslade fuera de la República Mexicana sin la previa autorización de la arrendadora por escrito. d) Que la arrendataria en cualquier tiempo se abstenga de dar a los bienes arrendados el uso y destino que corresponda conforme a su naturaleza, o que permita que los usen u operen personas no capacitadas para ello. e) Que la arrendataria se abstenga de realizar con toda oportunidad, a su cuenta y a su cargo cualesquiera reparaciones y servicio de mantenimiento que sean necesarios para que los bienes arrendados se encuentren en perfectas condiciones de mantenimiento. f) Que la arrendataria se abstenga de permitir a la arrendadora la inspección de los bienes arrendados en los términos de la cláusula DECIMA OCTAVA que antecede. g) Que la arrendataria permita el embargo total o parcial de los bienes arrendados, permita la extracción material de los mismos del lugar de su instalación o se abstenga de dar aviso inmediato y escrito a la arrendadora de cualesquiera situaciones que pudieren afectar física o jurídicamente a los bienes arrendados. h) Que la arrendataria se abstenga de entregar puntualmente a la arrendadora los estados financieros a los que se hace referencia en la cláusula VIGESIMA SEXTA del presente instrumento. i) Que la arrendataria sea declarada en quiebra o en suspensión de pagos, sea empleada a huelga, o se presenten en su contra reclamaciones obreras, fiscales o laborales que afecten substancialmente su buen funcionamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de incumplimiento de la arrendataria a sus obligaciones, la arrendadora estará facultada para optar entre: a) Continuar con el contrato en todos sus términos, mediante el pago de una indemnización por parte de la arrendataria, equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) del monto total de las rentas pendientes al momento del incumplimiento; b) Rescindir el contrato, en cuyo caso la arrendataria le deberá devolver de inmediato los bienes arrendados en el lugar que la primera indique; c) Exigir a la arrendataria anticipadamente el pago total de las rentas insolutas. En el caso de que el incumplimiento consista en la falta de pago puntual de las rentas, la arrendadora no tendrá el derecho de opción arriba establecido debiendo estarse a lo previsto en la cláusula DECIMA PRIMERA que antecede.

**VIGESIMA TERCERA.- DEVOLUCION DE LOS BIENES ARRENDADOS.-** La arrendataria se obliga a devolver a la arrendadora los bienes arrendados, en los casos en los que proceda, en las mismas condiciones en las que los recibió, con el sólo deterioro causado por su uso normal y por el paso del tiempo, corriendo por cuenta de dicha arrendataria la totalidad de los gastos que se originen con dicha devolución.

**VIGESIMA CUARTA.- RECUPERACION DE POSESION.-** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula que antecede, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al ser exigible cualquiera de las obligaciones contraídas por la arrendataria en favor de la arrendadora en los términos del presente instrumento y de sus anexos, ante el incumplimiento de dicha arrendataria a cualquiera de las mismas, la arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del contrato, y en tal caso, el juez que conozca de la solicitud decretará de pleno la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se imponen en el numeral arriba citado.

**VIGESIMA QUINTA.- OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S).-** Le(s) hedor(a)s, enterada(s) del contenido y alcances del presente contrato, mediante su firma en este instrumento, se constituye(n) en obligada(s) solidaria(s) con la arrendataria respecto de todas y cada una de las obligaciones que ésta contrajo en favor de la arrendadora, en términos de lo dispuesto en los artículos 1987 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, lo que la(s) obliga a pagar lisa y llanamente cualesquiera cantidades que la arrendataria adeude a la arrendadora, así como los intereses, gastos, costas y demás accesorios que en su caso procedan, renunciando expresamente a los beneficios de orden, de excusión y demás similares que se consignan en los artículos 2812 y siguientes, y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. La obligación solidaria que se contrae, subsistirá hasta en tanto la arrendadora haya recibido a su entera satisfacción los bienes arrendados o las cantidades a que tenga derecho, y la arrendataria haya liquidado todo cuanto se le adeudare.

Le(s) obligada(s) solidaria(s) se obligain) a firmar los títulos de crédito a los que se hace referencia en la cláusula DECIMA SEGUNDA que antecede, avalando en ellos la obligación cambiaria que en lo principal contrae la arrendataria mediante su subscripción en favor de la arrendadora.

**VIGESIMA SEXTA.- ESTADOS FINANCIEROS.- GASTOS LEGALES.- DEPOSITO EN GARANTIA.-** Durante la vigencia del presente contrato la arrendataria se obliga a entregar a la arrendadora estados que reflejen suficientemente su situación financiera, dentro de los cinco veinte días naturales siguientes al cierre de su ejercicio, acompañándolos con copia simple de sus declaraciones fiscales correspondientes al periodo de que se trate.

Serán a cargo de la arrendataria todos los gastos que se originen por el otorgamiento, la ratificación, el registro y cualesquiera trámites que fundados en la ley ocasionen el presente contrato o su incumplimiento.

La arrendataria en este acto entrega a la arrendadora la cantidad cuyo monto se especifica en los anexos correspondientes, por concepto de depósito sin intereses, para garantizar las responsabilidades que asume en virtud del presente contrato. La que en su caso se le devolverá a su vencimiento, previa comprobación de su estricto cumplimiento.

**VIGESIMA SEPTIMA.- LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES.-** Para todo lo relativo a la

interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes y la(s) fiador(a) declaran aplicables las leyes federales y locales vigentes en el Distrito Federal, y se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el Distrito Federal o para el Estado de la Federación en el que tengan su domicilio la arrendataria o la(s) fiador(a), a elección de la arrendadora, renunciando al fuero que por domicilio o por cualesquiera otras causas en el presente o en lo futuro les pudiere corresponder. En caso de reclamación por parte de la arrendataria, ésta la podrá presentar ante la H. Comisión Nacional Bancaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**VIGESIMA OCTAVA.- CONOCIMIENTO DE PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS.-** Los comparecientes por cada una de las partes declaran para todos los efectos legales y bajo su más estricta responsabilidad personal que han estudiado y que conocen suficientemente los procedimientos de operación del presente contrato, así como las disposiciones que sobre arrendamiento financiero se contienen en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y en general, en la legislación vigente, por lo que no se reservan excepción o defensa alguna que oponer por estas razones en contra de las acciones que cualquiera de ellas ejercite para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor.

**VIGESIMA NOVENA.- RATIFICACION ANTE CORREDOR PUBLICO.-** Para todos los efectos legales a que haya lugar, y en términos de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, ambas partes se obligan a ratificar el contenido y las firmas del presente contrato y de sus anexos ante corredor público, en los términos que aparecen al calce de este instrumento, estando facultadas cada una de ellas para solicitar su inscripción en cualquier tiempo en el Registro Público de Comercio que corresponda.

Huixquilucan, Estado de México, a 01 de JUNIO de 1993.

ESTE CONTRATO FUE AUTORIZADO POR LA H. COMISION NACIONAL BANCARIA, SEGUN OFICIO NUMERO (PENDIENTE), EN EL EXPEDIENTE NUMERO (PENDIENTE), CON FECHA (PENDIENTE).

La arrendadora:

ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.  
Gabino Barrera No. 76 3er piso  
México, D.F.

La arrendataria:

Nombre de la empresa: COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.  
Domicilio GALEANA 120 COL. SAN ANGEL C.P.01000 EN  
MEXICO, D.F.

FIRMA

Nombre: Lic. Fernando Sánchez López  
Cargo: Director general.  
Domicilio: G. Barrera No. 76 3er Piso  
Col. San Rafael, México, D.F.  
Lugar de Nac.: México, D.F.  
Edo. Civil: Casado .  
Ocupación: Empresario

FIRMAS

Nombre: ING. RAFAEL ARZOZ ARENA  
Cargo DIRECTOR GENERAL  
Domicilio GALEANA 120 COL. SAN  
ANGEL C.P. 01000 MEXICO, D.F.  
Lugar de nacimiento MEXICO, D.F.  
Edo. civil CASADO  
Ocupación INDUSTRIAL

**LA(S) FIADOR(A)S):**

Nombre **SR. LUIS GUTIERREZ LUNA**  
Domicilio **GALEANA 120 COL. SAN ANGEL**  
C.P. **01000 MEXICO, D.F.**  
Lugar de nacimiento **MEXICO, D.F.**  
Edo. civil **CASADO**  
Ocupación **INDUSTRIAL**

**TESTIGOS**

Nombre: **Laura Casas Ruiz**  
Cargo: **Funcionario**  
Domicilio: **Gabino Barrada No. 76**  
**3er. piso Col. San Rafael México,**  
**D.F.**  
Lugar de nacimiento: **México, D.F.**  
Edo. civil: **Casada**

Nombre: **Ma. Guadalupe Torres Ortiz**  
Cargo: **Funcionario**  
Domicilio: **Gabino Barrada No. 76**  
**3er. piso Col. San Rafael México,**  
**D.F.**  
Lugar de nacimiento: **México, D.F.**  
Edo. civil: **Casada**

---- En Huixquilucan, Estado de México el día 01 de junio de mil novecientos noventa y tres ante mí, LUIS ARREDONDO CEPEDA Y TORRES, corredor público número ONCE legalmente habilitado por el GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO para ejercer mi profesión con fé pública en Materia Mercantil, y de conformidad con los Artículos 51 y 67 del Código de Comercio, comparecieron la "ARRENDADORA " X " , S.A. DE C.V.", representada por el Licenciado FERNANDO SANCHEZ LOPEZ en su carácter de DIRECTOR GENERAL, y por otra parte COMPAÑIA " Y " , S.A. DE C.V. como la "ARRENDATARIA", representada por el ING. RAFAEL ARZOZ ARENA y como "FIADOR(A)S)", SR. LUIS GUTIERREZ LUNA y como "TESTIGOS" , las señoras LAURA CASAS RUIZ Y MA. GUADALUPE TORRES ORTIZ para hacer constar lo siguiente:

I.-Que para todos los efectos de ley, ratifican en este acto ante el suscrito Corredor, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO de fecha 01 DE JUNIO DE 1993 que antecede, por ser la fiel expresión de sus voluntades.-----

II.- Que reconocen como suyas las firmas que lo calzan, por ser de su puño y letra y las que usan en todos sus actos.-----

III.- Que respecto al cumplimiento de sus obligaciones fiscales los comparecientes manifestaron, advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, estar al corriente sin haberlo acreditado.-----

Por lo antes expuesto, yo el Corredor Público que suscribe DOY FE:

PRIMERO.- Que tuve a la vista las escrituras públicas que se relacionan y transcriben en la PERSONALIDAD Y GÉNERALES que se anexan al presente instrumento, como parte integrante del mismo.

SEGUNDO.- De que conozco a los comparecientes, quienes tienen capacidad para contratar y obligar.

TERCERO.-De que los comparecientes ratifican en este acto ante el suscrito Corredor Público, el contenido del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO que antecede, así como las firmas que lo calzan.

CUARTO.- Leído que les fué a los comparecientes este instrumento y explicado su fuerza legal, vuelven a firmar ante la presencia y unión del suscrito.

La presente acta se levanta en Huixquilucan, Estado de México, el PRIMERO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES .- DOY FE.

La arrendadora:

La arrendataria:

ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.

COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.

LIC. FERNANDO SANCHEZ LOPEZ  
DIRECTOR GENERAL

ING. RAFAEL ARZOZ ARENA  
DIRECTOR GENERAL

FIADORA(S)

SR. LUIS GUTIERREZ LUNA

T E S T I G O S

LAURA CASAS RUIZ

MA. GUADALUPE TORRES ORTIZ

\_\_\_\_\_  
C.P. LUIS ARREDONDO CEPEDA Y TORRES  
CORREDOR PUBLICO #11  
DEL ESTADO DE MEXICO

ARRENDADORA

" X "

1/3

ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO

Gabino Barreda 76, 3er. piso  
Col. San Rafael, México, D.F.. 06470

INVENTARIO 1  
LINEA: 3-0301  
PROVEEDOR: 189

ANEXO " A "

CLIENTE: 1  
CONTRATO: 1  
ANEXO: 1

Este anexo forma parte integrante del contrato de arrendamiento financiero ( Cuyo número se señala arriba ) celebrado entre Arrendadora " X ", S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, y la empresa ( O persona física ) cuyo nombre y dirección aparecen a continuación como arrendataria. En su caso, interviene(n) como fiador(es) la(s) empresa(s) o persona(s) física(s) que suscriben este documento.

ARRENDATARIA:

COMPañIA " Y ", S.A. DE C.V.  
Galeana 120 Col. San Angel  
México D.F. 01000

DESCRIPCION DE LOS BIENES ARRENDADOS:

Tipo del Bien: Equipo de transporte  
Descripción: Volkswagen Sedán 2 ptas 4 cil.  
Marca: Volkswagen  
Equipo adicional:

Modelo: 1992  
No. Motor: AF-122727

CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:

Costo neto de adquisición: N\$ 19,645.35  
Tasa base: DE REFERENCIA  
Tasa de interés inicial: 25.56 %  
Renta mensual inicial: N\$ 1,054.03  
Fecha de pago 1er. renta: 1 julio 1993  
Rentas en depósito: 1 ( UNA )  
Apertura de crédito: N\$ 196.45  
Renta extraordinaria: 0  
Opción de compra: N\$ 50.00

Plazo: 24 meses  
Márgen: 10.00 puntos  
Tasa Mínima: 23.00 %



**ARRENDADORA**" X "  
2/3**ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO**

Inventario:	1		Cliente:	1
Línea:	3-0301	ANEXO " A "	Contrato:	1
Proveedor:	189		Anexo:	1

**INFORMACION FISCAL:**

Monto original de la inversión:	N\$ 19,645.35
Intereses fiscales:	N\$ 5,651.37
Renta total:	N\$ 25,296.72
IVA total:	N\$ 2,529.67
IVA anticipado:	N\$ 1,964.54
IVA diferido:	N\$ 565.14

**DATOS DEL SEGURO:**

Aseguradora:	SIN SEGURO	SIN ASEGURADOR
Póliza:		Vencimiento:

**REVISION DE RENTAS ( CLAUSULA 7a. ) :**

Periodicidad: MENSUAL

Tabla de saldos insolutos del arrendamiento:

No. Renta	Fecha de pago	Saldo Insoluto	No. Renta	Fecha de pago	Saldo Insoluto
1	1-JUL-93	19,645.35	13	1-JUL-94	11,058.25
2	1-AGO-93	19,009.76	14	1-AGO-94	10,239.76
3	1-SEP-93	18,360.64	15	1-SEP-94	9,403.84
4	1-OCT-93	17,697.69	16	1-OCT-94	8,550.11
5	1-NOV-93	17,020.62	17	1-NOV-94	7,678.20
6	1-DIC-93	16,329.13	18	1-DIC-94	6,787.71
7	1-ENE-94	15,622.91	19	1-ENE-95	5,878.26
8	1-FEB-94	14,901.65	20	1-FEB-95	4,949.44
9	1-MAR-94	14,165.03	21	1-MAR-95	4,000.83



**ARRENDADORA**

**" X "**

**ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO  
Gabino Barreda 76 3er piso  
Col. San Rafael, México, D.F.**

**Inventario: 1  
Línea: 3-301  
Proveedor: 189**

**Cliente: 1  
Contrato: 1  
Anexo: 1**

**PAGARE MERCANTIL UNICO**

**Bueno por: N\$ 27,826.40**

**DEBO (DEBEMOS) Y PAGARE (MOS) INCONDICIONALMENTE, A LA ORDEN DE ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V., ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO, EN SU DOMICILIO UBICADO EN GABINO BARREDA No.76, 3er PISO, COL. SAN RAFAEL C.P. 06470, MEXICO, D.F., O EN CUALQUIER OTRO LUGAR EN EL QUE SE ME (NOS) REQUIERA DE PAGO, LA CANTIDAD DE N\$ 27,826.40 ( VEINTI SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTI SEIS NUEVOS PESOS 40/100 M.N. ) VALOR RECIBIDO A MI (NUESTRA) ENTERA SATISFACCION, MEDIANTE LOS PAGOS PARCIALES CUYO MONTO Y FECHA DE EXIGIBILIDAD SE MENCIONAN EN LA SIGUIENTE TABLA DE PAGOS.**

**... 2**

## ARRENDADORA

" X "

2/3

## TABLA DE PAGOS:

Renta	I.V.A.	Fecha	Renta	I.V.A.	Fecha
	1,964.54	01/06/93	1,054.03	41.85	01/07/93
1,054.03	40.49	01/08/93	1,054.03	39.11	01/09/93
1,054.03	37.70	01/10/93	1,054.03	36.25	01/11/93
1,054.03	34.78	01/12/93	1,054.03	33.28	01/01/94
1,054.03	31.74	01/02/94	1,054.03	30.17	01/03/94
1,054.03	28.57	01/04/94	1,054.03	26.93	01/05/94
1,054.03	25.26	01/06/94	1,054.03	23.55	01/07/94
1,054.03	21.81	01/08/94	1,054.03	20.03	01/09/94
1,054.03	18.21	01/10/94	1,054.03	16.36	01/11/94
1,054.03	14.46	01/12/94	1,054.03	12.52	01/01/95
1,054.03	10.54	01/02/95	1,054.03	8.52	01/03/95
1,054.03	6.46	01/04/95	1,054.03	4.35	01/05/95
1,054.03	2.20	01/06/95			

Este documento integra un pagaré mercantil único, y la mera facultad o beneficio de utilizar el calendario de pagos o tabla de pagos, no me (nos) 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 tasa resultante de aplicar el factor de 1.50 veces el resultado de operación que a continuación se marca, y sin que por causa de mora se consideren prorrogados todos los plazos o cualquiera de ellos :

## 10.00 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES A LA TASA DE REFERENCIA

Operación que en ningún caso será inferior a la tasa del 23.00 % anual.

Entendiéndose por tasa de referencia, la que mayor resulte entre la tasa CPP, la tasa de CETES, la tasa de CEDES, la tasa FICORCA o la tasa BANCARIA en los términos que son de mi (nuestro) conocimiento.

**ARRENDADORA**

" X "

3/3

Expresamente convengo (convenimos) en que la falta de pago oportuno de uno o más de los pagos parciales pactados dará derecho a Arrendadora " X ", S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, a declarar vencidos anticipadamente todos los que le siguieren en número, de conformidad con lo dispuesto en el art. 150, fracción II, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El importe de este pagaré se deriva del contrato de arrendamiento y anexo que se establece al inicio de este documento.

Este documento no es domiciliado y está libre de protesto.

México, D.F., al día 01 del mes de JUNIO de 1993.

" La arrendataria "  
COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.

El (los)aval(es):

SR. RAFAEL ARZOZ ARENA

SR. LUIS GUTIERREZ LUNA

**ARRENDADORA**

" X "

**ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.  
ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO**

Gabino Barreda 76, 3er. piso  
Col. San Rafael, México, D.F.  
C.P 06470

México, D.F., a 01 de junio de 1993.

**CARTA COMPROMISO**

CLIENTE: 1  
CONTRATO: 1  
ANEXO: 1

**NOMBRE: COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.**

ME (NOS) COMPROMETO(EMOS) A QUE EN UN PLAZO NO MAYOR DE 20 DIAS HABLES A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE ANEXO, ENVIARE(MOS) LA COPIA DE LA POLIZA DEL SEGURO CORRESPONDIENTE DEL BIEN ARRENDADO.

DE NO CUMPLIR DENTRO DEL PLAZO ESTIPULADO, AUTORIZAMOS A ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V. ASEGURAR EL BIEN CONFORME A LA CLAUSULA DECIMA NOVENA ( RIESGOS Y SEGUROS ) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CARGANDO LA SUMA CORRESPONDIENTE EN EL PROXIMO ESTADO DE CUENTA.

---

**SR. RAFAEL ARZOZ ARENA**

**ARRENDADORA**

" X "

**ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.**  
**ORGANIZACION AUXILIAR DEL CREDITO**  
Gabino Barreda 76, 3er piso  
Col. San Rafael, México, D.F.  
**LIQUIDACION INICIAL**

CLIENTE: 1  
CONTRATO: 1  
ANEXO: 1

**COMPANIA " Y ", S.A. DE C.V.**

IVA / Monto original de la inversión	1,964.54
Renta extraordinaria	0
Renta 1/24 ( cálculo anticipado )	0
IVA de la renta 1/24	0
UNA renta en depósito	1,054.03
IVA de la renta en depósito	2.20
Comisión por apertura	196.45
IVA de la comisión por apertura	19.65
Intereses	183.44
IVA de intereses	<u>18.34</u>
<b>TOTAL</b>	<b>3,438.65</b>

El presente documento no es comprobante de pago.

México, D.F., a 01 de junio de 1993.

El registro contable para el arrendatario del contrato celebrado, es como se menciona a continuación.

( NUEVOS PESOS )

ASIENTO ( 1 )	DEBE	HABER
Equipo de transporte adquirido en Arrendamiento financiero	19,645.35	
I.V.A por acreditar	1,964.54	
Arrendamiento financiero por pagar (corto plazo)		7,785.66
Arrendamiento financiero por pagar (largo plazo)		11,859.69
Bancos		1,964.54

Los intereses se irán registrando en la contabilidad conforme éstos se vayan devengando.

**REGISTRO DEL CONTRATO**



**ASIENTO (2)**

Arrendamiento por pagar	635.58
Gastos financieros	418.45
I.V.A. por acreditar	41.85

Bancos

1,095.88

**PAGO PRIMERA RENTA**

NOTA \* Para efectos de los registros contables se está considerando una tasa fija.

Al final del contrato se ejercerá la opción de compra, la cual se registrará en el activo fijo.

Los asientos antes registrados se realizaron pensando que el arrendatario efectuó sus pagos oportunamente, por lo que se le extendieron recibos por cada uno de los pagos efectuados; el modelo de su estado de cuenta se presenta en la página posterior.

**ARRENDADORA**

" X "

HOJA: 1  
No.cuenta: 1ARRENDADORA " X ", S.A. DE C.V.  
Gabino Barrera 76, 3er piso  
Col. San Rafael, México, D.F.06470  
RFC: AXA-900525-GZO**ESTADO DE CUENTA**

México, D.F. a 01 de junio de 1993

COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.  
GALENA 120 COL. SAN ANGEL  
MEXICO D.F.  
01000**FECHA LIMITE  
DE PAGO: 01/06/93**SR. RAFAEL ARZOZ ARENA  
DIRECTOR GENERAL**FECHA DE CORTE:  
05/06/93**SALDO INICIAL 0.00  
SU PAGO ... GRACIAS -3,438.65  
ANEXO 1-001  
VW SEDAN STD 2 PTAS 4 CILINDROS 1992

RENTA EN DEPOSITO AF	1,054.03
IVA/RENTA EN DEPOSITO AF	2.20
IVA/MONTO ORIGINAL INVERSION	1,964.54
INTERESES AL DIA ULTIMO DEL MES	183.44
IVA S/INTERESES AL DIA ULTIMO	18.34
COMISION POR APERTURA DE CREDITO	196.45
IVA/COMISION APERTURA CREDITO	19.65
Total Anexo 001:	<b>.3,438.65</b>

**TOTAL A PAGAR: 0.00****LOS PAGOS EFECTUADOS DESPUES DE LA FECHA LIMITE CAUSARAN INTERESES MORATORIOS.**

## COMPARACION ENTRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y PURO .

Tomando en cuenta el ejemplo de arrendamiento financiero utilizado en el caso práctico de la presente investigación, y comparándolo con la opción existente de adquirirlo por arrendamiento puro según cotización que se presenta a continuación, obtuve los siguientes resultados comparativos:

### COTIZACION DE ARRENDAMIENTO PURO

01 DE JUNIO DE 1993

COMPAÑIA " Y ", S.A. DE C.V.  
AT'N SR. RAFAEL ARZOZ ARENA  
P R E S E N T E

( NUEVOS PESOS )

**EQUIPO: VOLKSWAGEN SEDAN 2 PTAS 1992**  
**No. DE PERIODOS MENSUALES ( PLAZO ) 24 RENTA FIJA**  
**TIPO DE CONTRATO: PURO**

PAGO MENSUAL: RENTA MENSUAL:	N\$ 770.18
IVA :	77.02
TOTAL:	847.19
PAGO INICIAL: DEPOSITO:	847.19
RENTA ADELANTADA:	770.18
IVA:	77.02
TOTAL:	1,694.39

VALOR MES 24 10,000.00

01 DE JUNIO DE 1993

TABLA DE AMORTIZACION  
ARRENDAMIENTO PURO A 24 MESES  
VW SEDAN 1992

TASA DE INTERES: CPP ( 15.56 ) + 13 PUNTOS = 28.56

PERIODO	SALDO INSOLUTO	AMORT. CAPITAL	RENTA MENSUAL	IVA MENS	TOTAL MENSUAL
0	19,645.35				
1	19,342.73	302.62	770.18	77.02	847.19
2	19,032.91	309.82	770.18	77.02	847.19
3	18,715.72	317.19	770.18	77.02	847.19
4	18,390.98	324.74	770.18	77.02	847.19
5	18,058.51	332.47	770.18	77.02	847.19
6	17,718.13	340.38	770.18	77.02	847.19
7	17,369.65	348.48	770.18	77.02	847.19
8	17,012.87	356.78	770.18	77.02	847.19
9	16,647.60	365.27	770.18	77.02	847.19
10	16,273.64	373.96	770.18	77.02	847.19
11	15,890.78	382.86	770.18	77.02	847.19
12	15,498.80	391.98	770.18	77.02	847.19
13	15,097.50	401.30	770.18	77.02	847.19
14	14,686.64	410.86	770.18	77.02	847.19
15	14,266.01	420.63	770.18	77.02	847.19
16	13,835.37	430.64	770.18	77.02	847.19
17	13,394.47	440.89	770.18	77.02	847.19
18	12,943.09	451.39	770.18	77.02	847.19
19	12,480.96	462.13	770.18	77.02	847.19
20	12,007.83	473.13	770.18	77.02	847.19
21	11,523.44	484.39	770.18	77.02	847.19
22	11,027.52	495.92	770.18	77.02	847.19
23	10,519.80	507.72	770.18	77.02	847.19
24	<u>1,000.000</u> 9,645.35	519.80	770.18	77.02	847.19

**CUADRO I**  
**( NUEVOS PESOS )**

**DEDUCCION FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

	<u>INVERSION</u>	<u>INTERES</u>	<u>AHORRO 35%</u>
1	3,929	4,061	2,797
2	3,929	1,590	<u>1,931</u>
<b>TOTAL A LOS 24 MESES</b>			<b>4,728</b>
3	3,929		1,375
4	3,929		1,375
5	<u>3,929</u>	<u>          </u>	1,375
	<b>19,645</b>	<b>5,651</b>	
<b>TOTAL PAGADO</b>			<b>25,296</b>

**CUADRO II**

**DEDUCCION FISCAL DEL ARRENDAMIENTO PURO**

	<u>INVERSION</u>	<u>RENTA</u>	<u>AHORRO 35%</u>
1		9,242	3,234
2		9,242	<u>3,234</u>
<b>TOTAL A LOS 24 MESES</b>			<b>6,468</b>
3	2,000		
4	2,000		
5	2,000		
6	2,000		
7	<u>2,000</u>	_____	
	<b>10,000</b>	<b>18,484</b>	
<b>TOTAL PAGADO</b>			<b>28,484</b>

**BENEFICIO FISCAL EN LOS DOS PRIMEROS AÑOS:**

Arrendamiento puro (ahorro )	6,468
Arrendamiento financiero ( ahorro )	<u>4,728</u>
<b>Recuperación o beneficio fiscal en el arrendamiento puro:</b>	<b>1,740</b>

**CUADRO III CONCLUSIONES:**

**COSTO: ARRENDAMIENTO PURO**

RENTAS	18,484
COMPRA (VALOR MERCADO)	<u>10,000</u>
TOTAL PAGADO	<b>28,484</b>

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

RENTAS	
( CAPITAL E INTERESES )	25,296
OPCION DE COMPRA	<u>50</u>
TOTAL DE PAGOS	<b>25,346</b>

DIFERENCIA EN PAGOS 3,138

MENOS:

BENEFICIO FISCAL

ARREND. PURO 1,740

BENEFICIO EN COSTO

ARREND. FINANCIERO **1,398**

Después de analizar los cuadros anteriores pude observar lo siguiente:

**CUADRO I:** Nuestra inversión total ascendió a 19,645, el cual representa el bien arrendado, teniéndose el beneficio del 20% anual de depreciación, asimismo una carga financiera de 5,651 por concepto de financiamiento, y una opción de compra mínima de 50.

**CUADRO II:** Nuestra inversión se realiza hasta el término del contrato de arrendamiento puro, siendo ésta a valor de mercado, en este caso asciende a la cantidad de 10,000, monto que se depreciará al 20% anual durante 5 años. Del mismo modo se pago por el uso o goce de los dos años de financiamiento rentas por 18,484, con un ahorro fiscal de 6,468 que representa el 35% de dichas rentas.

**CUADRO III:** Este cuadro nos muestra que el arrendamiento financiero es más barato que el puro, si bien es cierto a simple vista, según los cuadros I y II, se obtienen mayores beneficios fiscales al optar por el arrendamiento puro, ya que obtuvimos un mayor ahorro de impuestos; pero si analizamos este último cuadro, podemos concluir que financieramente hablando el arrendamiento financiero es más barato, ya que existe un mayor desembolso al optar por el arrendamiento puro.

Toda empresa busca un menor desembolso en cuanto a sus financiamientos para distraer lo menos posible su capital de trabajo y así lograr una mayor liquidez y por lo tanto mejores resultados de sus operaciones.



## **CONCLUSIONES**

## CONCLUSIONES

El presente trabajo ha sido elaborado con el fin de resaltar la importancia que tiene hoy en día el arrendamiento financiero como una fuente de financiamiento, la cual debe ser conocida por todos los empresarios y personas con necesidades de financiamiento para poder tomar decisiones correctas y precisas para su empresa.

Hemos podido observar la evolución del arrendamiento financiero, dándonos cuenta del auge que están teniendo las arrendadoras en México, así como la falta del completo conocimiento del arrendamiento financiero por lo que puedo concluir que los empresarios no llevan a cabo técnicas de evaluación adecuadas muchas veces para la toma de decisiones en cuanto a la adquisición de bienes de capital, ya que la investigación realizada nos arrojó resultados de desconocimiento acerca del arrendamiento.

Al término de este trabajo de investigación hemos podido tomar conciencia de la gran importancia que tiene el saber tomar decisiones y aplicar las herramientas con las que contamos para superar nuestra labor de administradores.

De acuerdo al capítulo 3 y 4, pude darme cuenta de que el arrendamiento financiero hoy en día se trata de una excelente alternativa para la adquisición de bienes de capital en las empresas, ya que se trata, como lo menciono en éste trabajo, de un autofinanciamiento, al existir un rendimiento al hacer uso de estos bienes; por lo que me permito proponer a nuestros empresarios mexicanos, el que realmente se imparta una adecuada capacitación a su personal de finanzas, logrando que se cuente con el suficiente conocimiento de las mejores oportunidades y alternativas para tomar la decisión óptima de las distintas y variadas formas de adquisición vía financiamiento de bienes de capital; logrando aprovechar las ventajas financieras que éstas nos pueden ofrecer. Esto se puede lograr llevando a cabo un estudio adecuado y profundo de los proyectos de inversión con los que cuenta la empresa, ya que considero que ésto no es llevado a cabo en la actualidad, lo que nos ha traído como consecuencia una mala planeación en las empresas y por ende la quiebra de varias de ellas.

En conclusión, hoy en día el arrendamiento financiero con todas sus modalidades representa una fuente de financiamiento la cual no debemos de ignorar, sino darle el manejo adecuado y aprovechar las grandes ventajas que representa el optar por esta alternativa, por lo que me permito afirmar que se trata de una de las mejores opciones financieras con las que contamos en la actualidad.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA

- **BORJA MARTINEZ, Francisco**  
El Nuevo Sistema Financiero Mexicano  
Fondo de Cultura Económica 1991
  
  - **HAIME LEVY, Luis**  
El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A. 1990
  
  - **SIU V., Carlos y colaboradores**  
Arrendamiento Financiero Estudio Contable, Fiscal y Financiero  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. 1991
  
  - **VILLEGAS H., Eduardo, ORTEGA O., Rosa Ma.**  
El Nuevo Sistema Financiero Mexicano  
Editorial Pac, S.A. de C.V. 1992
- SABINES ZOYDO, Juan Carlos**  
Comentarios sobre aspectos legales, contables y fiscales de las Arrendadoras Financieras  
México, D.F. 1987  
Escuela Bancaria y Comercial

- **Código de Comercio**
- **Código Civil del Distrito Federal**
- **Código Fiscal de la Federación y su Reglamento**
- **Ley General de Organizaciones Y Actividades Auxiliares de Crédito**
- **Ley General de Sociedades Mercantiles**
- **Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento**
- **Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento**
- **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**

**APUNTES E INFORMACION PROPORCIONADA POR:**

- **Arrendadora Chapultepec, S.A. de C.V.**
- **Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C.**

## **ANEXOS**

**CUESTIONARIO I**

EL PRESENTE CUESTIONARIO TIENE COMO FINALIDAD EL MEDIR LA SATISFACCION POR PARTE DE NUESTROS CLIENTES, PARA ASI MEJORAR EL SERVICIO QUE LES HEMOS VENIDO OFRECIENDO.

1) COMO CONSIDERA QUE HA SIDO EL SERVICIO OFRECIDO EN ARRENDADORA ?

- BUENO  
 REGULAR  
 MALO

2) POR QUE ESCOGIO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA LA ADQUISICION DE SUS EQUIPOS ?

---

---

---

3) DESEARIA TOMAR ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA LA ADQUISICION DE TODOS SUS DEMAS EQUIPOS ?

- SI  NO

4) HA TOMADO OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE SU ACTIVO FIJO ?

- SI  NO



- 5) SI ES SI, SEÑALE:
- ARRENDAMIENTO PURO
- CREDITO REFACCIONARIO
- OTROS SEÑALE \_\_\_\_\_
- 6) COMO CONSIDERA QUE HA SIDO LA RESPUESTA A SU SOLICITUD DE CREDITO?
- RAPIDA
- ACEPTABLE
- REGULAR
- TARDADA
- 7) CONSIDERA QUE CUENTA CON LA INFORMACION ADECUADA EN ARRENDADORA ?
- SI                       NO
- 8) LE HA PARECIDO QUE ES UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO MAS CARA QUE OTRAS ?
- SI                       NO
- 9) SI LA ANTERIOR ES SI, SEÑALE CUAL:
- ARRENDAMIENTO PURO
- CREDITO REFACCIONARIO
- OTROS, SEÑALE \_\_\_\_\_

- 10) CONSIDERA QUE LA ARRENDADORA PODRIA MEJORAR EN ALGUN ASPECTO, SEÑALE ALGUNA SUGERENCIA.

---

---

GRACIAS POR SU AYUDA !!

## CUESTIONARIO II

EL PRESENTE CUESTIONARIO TIENE COMO FINALIDAD EL LLEVAR A CABO UN ESTUDIO SOBRE EL GRADO DE CONOCIMIENTO Y MANEJO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE SUS ACTIVOS FIJOS.

MUCHO LE AGRADECERE MARQUE CON UNA "X" LA RESPUESTA, PUDIENDO SER VARIAS LAS RESPUESTAS:

1) CUAL ES LA RAZON POR LA CUAL USTED ADQUIERE EQUIPO NUEVO ?

- MODERNIZACION
- CRECIMIENTO
- COMPETITIVIDAD
- OTROS, SEÑALE \_\_\_\_\_

2) LA FORMA DE ADQUISICION HA SIDO:

- CONTADO
- CREDITO
- OTRA, SEÑALE \_\_\_\_\_

3) SI ES A CREDITO QUE TIPO DE FINANCIAMIENTO UTILIZA ?

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO
- ARRENDAMIENTO PURO
- CREDITO REFACCIONARIO
- OTROS, SEÑALE \_\_\_\_\_

4) POR CUAL RAZON ESCOGIO ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO ?

\_\_\_\_\_

5) EN CASO DE NO USAR EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SEÑALE SI CONOCE LAS VENTAJAS DE ADQUIRIRLO POR ESTE MEDIO ?

\_\_\_ SI

\_\_\_ NO

6) CUALES DE LAS SIGUIENTES CREE USTED QUE PODRIAN SER LAS VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ?

\_\_\_ NO SE DESCAPITALIZA

\_\_\_ SE LE FINANCIA EL 100% DEL EQUIPO

\_\_\_ LA OPCION DE COMPRA ES A VALOR DE MERCADO

\_\_\_ LA OPCION DE COMPRA ES SIMBOLICA

\_\_\_ ES UN TRAMITE RAPIDO

\_\_\_ LAS RENTAS SE DEDUCEN AL 100%, MANDANDOLAS DE INMEDIATO A RESULTADOS

\_\_\_ NO AFECTA SU ACTIVO FIJO, YA QUE SE TRATA DE UN EQUIPO QUE USTED USA PERO ES PROPIEDAD DE ARRENDADORA

GRACIAS POR SU AYUDA !!

**TESIS  
PROFESIONALES**

—○—  
Mecanografía e Impresión

Precios Económicos

—○—  
Campeche No. 156 Col. Roma 06700  
Mexico, D. F.

~~564-3954~~ - 584-8153