

307908

3  
215



**TECNOLOGICO UNIVERSITARIO DE MEXICO**

**ESCUELA DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION**

**INCORPORADA A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE  
DE FINANCIAMIENTO**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :  
**LICENCIADO EN CONTADURIA**

**P R E S E N T A N :**  
**LILIAN KARINA GOMEZ CAMACHO**  
**ROCIO SELENE RAMIREZ VARGAS**

**DIRECTOR DE TESIS:**  
**L.A. JOSE ANTONIO MORALES CASTRO**



**MEXICO, D. F.**

**1995**

**FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**QUIERO SOÑAR Y CONSTRUIR, FRACASAR Y TRIUNFAR; NUNCA SER UN  
NUMERO ENTRE AQUELLAS ALMAS TÍMIDAS Y DÉBILES QUE NO HAN  
CONOCIDO NI LA VICTORIA NI EL FRACASO .  
SE QUE LA FELICIDAD PUEDE LLEGAR SOLAMENTE DEL INTERIOR A TRAVÉS  
DEL TRABAJO CONSTRUCTIVO , DEL PENSAMIENTO POSITIVO Y SINCERO.**

## **AGRADACIMIENTOS**

**A MIS PADRES  
LIBA CAMACHO DE GÓMEZ  
ALFONSO GÓMEZ ALVARADO  
QUIENES HAN SIDO EL PILAR MÁS IMPORTANTE EN MI DESARROLLO  
PERSONAL Y PROFESIONAL, GRACIAS POR LA INFINITA PACIENCIA QUE ME  
HAN TENIDO, ASÍ COMO EL APOYO Y CONFIANZA BRINDADOS**

**ASESOR  
L. A. JOSE ANTONIO MORALES CASTRO  
AGRADECEMOS EL ESFUERZO, APOYO Y EL TIEMPO DEDICADO QUE  
HICIERON POSIBLE LA REALIZACIÓN DE ESTA INVESTIGACIÓN, ASÍ COMO,  
LA CONFIANZA QUE NOS BRINDO PARA LOGRAR NUESTRO OBJETO.**

**DIRECTOR DEL PLANTEL  
L. C. GIL ALCÁNTARA JIMÉNEZ  
SABIENDO QUE NO EXISTE UNA FORMA DE AGRADECERLE LA AMISTAD,  
APOYO Y CONFIANZA QUE NOS BRINDÓ EN EL TRANCURSO DE LA  
CARRERA, QUEREMOS AL MENOS CON ESTAS ESCASAS LÍNEAS  
AGRADECERLE INFINITAMENTE TODA LA AYUDA BRINDADA, EL  
ENTUSIASMO Y CONSEJOS QUE NOS MOTIVARON A SEGUIR ADELANTE.**

**PROFESORES  
QUEREMOS AGRADECER EN GENERAL A TODOS LOS PROFESORES POR  
HABERNOS TRANSMITIDO PARTE DE SUS CONOCIMIENTOS Y  
EXPERIENCIAS, ASÍ COMO EL APOYO Y AYUDA BRINDADOS QUE  
HICIERON POSIBLE LA CULMINACIÓN DE UNA ETAPA MÁS EN NUESTRO  
DESARROLLO PROFESIONAL.**

**AGRADECIMIENTOS**

**A JESUCRISTO  
POR HABERME DADO LA LIBERTAD DE SER Y EXISTIR.**

**PAPÁ, MAMÁ  
POR MIS GRANDES TRISTEZAS, SUS SABIOS REGAÑOS, SUS MUCHOS  
CONSEJOS, LOS GRANDES VALORES QUE SEMBRARON EN MI Y POR RESPETAR  
MIS IDEAS ACEPTANDOME COMO SOY.**

**CINDY, EDITH Y WUENDOLINE MIS HERMANAS  
POR EL APOYO, CONFIANZA, CARIÑO, RESPETO Y PACIENCIA QUE HEMOS  
COMPARTIDO DESDE NUESTRA INFANCIA, QUE HAN AYUDADO A MANTENER  
UNIDA NUESTRA FAMILIA.**

**ABUELA TERE**  
**POR ENTENDER LO TORPE DE MI CAMINAR, LA POCA FIRMEZA DE MI PULSO,**  
**POR PERCATARTE DE QUE MIS OJOS ESTÁN EMPAÑADOS, MI SENTIDO DEL**  
**HUMOR LIMITADO Y POR ACEPTARME EN TU CORAZÓN.**

**ABUELO FELIX**  
**POR ENSEÑARME QUE DONDE HAY UN ÁRBOL, QUE PLANTAR PLANTARLO YO,**  
**DONDE HAY UN ERROR QUE ENMENDAR ENMENDARLO YO, DONDE HAY UN**  
**ESFUERZO QUE TODOS ESQUIVEN, ACEPTARLO YO.**

**PIEDAD Y JULIO**  
**MAS QUE UNA PRIMA Y UN AMIGO SON LA PAREJA QUE HA ESTADO CONMIGO**  
**EN LAS BUENAS Y LAS MALAS, POR SU CONFIANZA, CARIÑO QUE ME HAN**  
**DADO Y EN DONDE ME HAN DEMOSTRADO QUE NO ESTOY SOLA, QUE EL**  
**VERDADERO AMOR EXISTE.**

**PATY**  
**NO UNA AMIGA SOLAMENTE SINO UNA HERMANA QUE ME HA APOYADO**  
**SIEMPRE QUE LO HE NECESITADO TE QUIERE A TI Y A ESE SER PEQUEÑITO**  
**QUE VIENE EN CAMINO.**

**FINALMENTE, AGRADECEMOS A TODAS LAS INSTITUCIONES  
EDUCATIVAS Y A TODOS NUESTROS PROFESORES , QUE HAN HECHO POSIBLE  
NUESTRA FORMACIÓN, ESPECIALMENTE :**

**AL TECNOLÓGICO UNIVERSITARIO DE MÉXICO**

**A TODOS , GRACIAS .**

**LILIAN KARINA GÓMEZ CAMACHO**

**ROCIO SELENE RAMÍREZ VARGAS**

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO  
FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

<b>CONTENIDO</b>	<b>PAGINA</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1 GENERALIDADES</b>	<b>4</b>
1.1 ANTECEDENTES	5
<b>2 MARCO TEÓRICO</b>	<b>10</b>
2.1 CONCEPTO	11
2.2 PARTICIPANTES EN EL ARRENDAMIENTO	11
2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	11
2.4 EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	12
2.5 CLASIFICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	13
A) CONTABLE	13
B) FISCAL	14
- ARRENDAMIENTO PURO	
- ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
C) FINANCIERA	16
2.6 MODALIDADES	17
A) ARRENDAMIENTO NETO	17
B) ARRENDAMIENTO GLOBAL	17
C) ARRENDAMIENTO TOTAL	17
<b>3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y TRAMITES PARA ACCESAR AL ARRENDAMIENTO</b>	<b>18</b>
3.1 CONCEPTO	19
3.2 ELEMENTOS	20
A) PERSONALES	20
B) REALES	20
C) FORMALES	20

3.3	INTEGRACIÓN DEL COSTO	21
	A) PARA EL ARRENDADOR	21
	B) PARA EL ARRENDATARIO	21
	FORMATO DE CONTRATOS	25
	- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
	- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PURO	
<b>4</b>	<b>ASPECTO CONTABLE</b>	<b>52</b>
4.1	ANTECEDENTES BOLETÍN C-6, INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO	53
4.2	SITUACIÓN ACTUAL, BOLETÍN D-5, ARRENDAMIENTOS	55
<b>5</b>	<b>ASPECTO FINANCIERO</b>	<b>68</b>
5.1	CONSIDERACIONES FINANCIERAS PARA ARRENDAR EQUIPO	69
	- CAPITAL DE TRABAJO	
	- RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN	
	- CAPACIDAD CREDITICIA	
5.2	COMPARACIÓN CON OTRAS ALTERNATIVAS	72
	- FINANCIAMIENTO BANCARIO	
	- EMISIÓN DE ACCIONES	
	- EMISIÓN DE OBLIGACIONES	
	- ARRENDAMIENTO PURO	
<b>6</b>	<b>ASPECTO FISCAL</b>	<b>78</b>
6.1	ANTECEDENTES	79
	A) MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	80
	B) INCORPORACIÓN EN LEY	81
	C) CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN	82
	D) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	84
	E) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	86
	F) LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS	87
	G) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	88
	H) LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CRÉDITO	89

<b>7</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>	<b>91</b>
7.1	ANTECEDENTES	92
7.2	INDICADORES FINANCIEROS	93
<b>8</b>	<b>CASOS PRÁCTICOS</b>	<b>101</b>
8.1	ARRENDAMIENTO FINANCIERO	102
8.2	ARRENDAMIENTO PURO	120
	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>137</b>
	<b>REFERENCIAS</b>	<b>140</b>

## **INTRODUCCJÓN**

## INTRODUCCIÓN

La empresa nacional se enfrenta cada vez mas a mayores exigencias a las cuales tiene que prestar atención si quiere permanecer en un entorno tan competitivo como el actual.

Por tal motivo, el arrendamiento financiero en los últimos años ha adquirido una importancia relevante como fuente de financiamiento externa para las empresa, debido a sus ventajas comparativas, tanto fiscales como financieras sobre otras clases de créditos, tales como:

- \* Rápida resolución del financiamiento.
- \* Crédito del 100% del valor del bien.
- \* Tasas de interés competitivas.
- \* Liberación de otras líneas de crédito.
- \* Protección del capital de trabajo.
- \* Permite obtener los activos en propiedad.
- \* Generalmente se logran mejores precios por parte del proveedor gracias a que la arrendadora financiera paga al contado.

Lo anterior aunado a dos factores,

**El primero.-** la necesidad imperiosa de toda organización de actualizar tecnológicamente sus instalaciones, maquinarias y/o equipos, para lograr ser competitivas en productividad, calidad y servicio.

**El segundo.-** La escasez de recursos para realizar las adquisiciones de los citados bienes, hace necesario que se posea una perspectiva y conocimiento amplio de las implicaciones contables, fiscales y financieras que ofrecen las alternativas de financiamiento, a fin de obtener las que resulten más viables cualitativa y cuantitativamente a la entidad.

Derivado de sus ventajas comparativas, el uso del arrendamiento como fuente de recursos, ha aumentado considerablemente; el presente trabajo, trata de esta evolución, de las características de esta alternativa, de sus ventajas, de la manera de obtenerlo así mismo, se pretende presentar al arrendatario un panorama que le permita conocerlo financiera, contable y fiscalmente para que

**derivado de este conocimiento, pueda evaluar esta alternativa y decidir por ella en sus futuras inversiones si esto tendrá efectos positivos tanto cuantitativamente como cualitativamente.**

# CAPITULO I GENERALIDADES

## **CAPITULO 1 GENERALIDADES**

### **1.1 ANTECEDENTES**

Aunque la fecha exacta de la primera negociación de arrendamiento no se conoce, los primeros datos de arrendamiento son aquellas negociaciones ocurridas antes del año 2000 A.C.

En la antigua ciudad sumeria existen documentos de arrendamiento los cuales fueron registrados en arcilla húmeda. Los registros de las negociaciones de arrendamiento los empleaban para herramientas utilizadas en agricultura, tierras, bueyes y otros animales. Estos bloques de arcilla, algunos de los cuales fueron encontrados tan recientemente como en 1984, indican que los sacerdotes de los templos arrendaban todo tipo de aperos a los granjeros locales.

Estos documentos, sin embargo, no excluyen la posibilidad que el arrendamiento pudo haber existido en cualquier lugar alrededor del mundo en fechas mas recientes; es solo que no existen documentos de que tales arrendamientos hayan ocurrido.

El sistema legal de la antigua ciudad sumeria, menciona una herramienta financiera llamada financiamiento. El registro de leyes de financiamiento mas remoto data del año 1700 A.C. Cuando el famoso rey babilonio Hammurabi incorporo a los sumeros y Achaian (antiguas civilizaciones) quienes mas estaban relacionados con el arrendamiento en su extensiva colección de leyes.

Al sudeste de babilonia en la antigua ciudad de Nippur, la familia Marashu empezó lo que llegaría hacer un banco bien conocido y una casa arrendadora en aproximadamente 400 a 450 años A.C. Los Murashus fueron peritos para suministrar servicios financieros que reflejaban la actual economía y las condiciones sociales del imperio persa, ellos se especializaron en arrendamiento de tierra, pero también consideraban a los bueyes y el equipo agrícola así, como el préstamo de semillas.

Otras antiguas civilizaciones incluyendo a los Griegos, Romanos y Egipcios encontraron al arrendamiento muy atractivo, productivo y al mismo tiempo el único método viable de financiar equipo, tierra y ganado. Los Fenicios, bien conocidos por su pericia en investigación y comercio estuvieron involucrados con barcos fletados (rentados) los cuales parecen ser una forma pura de arrendamiento de equipo. Muchos barcos fueron fletados (rentados) por cortos periodos incluyendo el uso de tripulación. Los barcos fletados por largos periodos fueron contratados cubriendo la vida económica

estimada de los mismos y el arrendatario requería asumir muchos de los beneficios y obligaciones de propietario del barco . Muchos de los tipos de negociaciones que se emiten en la actualidad nos hacen pensar que los arrendamientos fueron aplicados en estos antiguos barcos fletados .

Como se puede ver el arrendamiento en aquellos tiempos no fue limitado a un solo tipo de propiedades , como muchos suponen , de hecho existen evidencias históricas prevista por ilustraciones del arrendamiento de varios tipos agrícolas y equipo industrial así como equipo usado en el esfuerzo militar . Como un ejemplo en año 1066 A.C. dos grandes flotas de invasión navegaron hacia Inglaterra esto en un periodo de dos semanas ( una Noruega y otra Normanda ) ambas fueron grandes empresas en su tiempo sin embargo ni el rey noruego ni el duque normando poseían los recursos económicos para financiar tan grandes proyectos y por lo tanto utilizaron formas de financiamiento para asegurar los barcos necesarios , así como la tripulación y equipo .

En la época medieval el arrendamiento se relaciono con actividades que fueron limitadas principalmente a caballos y equipos de granja aunque las oportunidades para utilizar el arrendamiento ocasionalmente se presentaran por si solas . Muchos caballeros fueron conocidos por arrendar sus armaduras . En 1248 un caballero arrendó su armadura para la séptima cruzada pagando una renta de cerca del 25% de su valor original .

Por siglos el arrendamiento de propiedades personales no fue conocida en la ley inglesa . El arrendamiento a largo plazo de las propiedades reales fue permitido , sin embargo , fue en muchos casos el solo significado obtenible para adquirir el uso de tierras . Eventualmente con el decreto de Gales en 1248, el arrendamiento de propiedades personales , se autorizo , hubo gente que uso el arrendamiento con un significado para transferir propiedades secretamente , con la intención de defraudar al arrendador que habia basado la decisión del crédito en la fuerza de la aparente posesión la propiedad . En 1571 se prohibieron esas practicas fraudulentas .

A principios de 1800 se vio un gran incremento en la cantidad de equipos que estaban siendo arrendados en el Reino Unido . El descubrimiento de la actividad económica industrial , manufactura y de transportation trazo nuevos tipos de equipo , muchos de los cuales fueron convenientes de arrendamiento financiero .

La expansión del ferrocarril también trajo avances en el descubrimiento y uso de arrendamiento . Las primeras compañías de ferrocarriles fueron capaces de sustituir solo el camino y peaje ( \$ que paga en caseta carretera ) por el uso de sus líneas . Esto dejo abrir la oportunidad de muchos empresarios para proveer separadamente las compañías de ferrocarriles e independientemente los expedidores con locomotoras y vagones .

## **A NIVEL INTERNACIONAL**

Como la demanda del arrendamiento financiero de todas formas y tipos de equipo continuaba creciendo en el Reino Unido , por lo que hubo la necesidad de una forma creativa similar de financiamiento en los Estados Unidos de Norteamérica .

Se hace referencia en el Reino Unido ya que en este país el arrendamiento tuvo mayor auge que en cualquier otro país de Europa, debido al desarrollo industrial que tuvo en esa época.

El 1er dato de arrendamiento de propiedades personales en Estados Unidos fue en 1700 y fue con el arrendamiento de caballos , calesas ( carroza con 2 ó 4 ruedas y dos asientos ) y vagones por los propietarios de los mismos. Debido a los tipos y necesidades para el incremento de equipos hubo la necesidad de el uso del arrendamiento . El crecimiento real en el arrendamiento de Estados Unidos fue causado por la industria de ferrocarriles .

### **Factores Históricos**

Las compañías ferrocarrileras en Estados Unidos enfrentaron muchos de los mismos problemas , los cuales ya habían sido experimentados en el Reino Unido, (se hace referencia al Reino Unido debido a que este país tuvo mayor auge el arrendamiento) por lo que fue llamada expansión. El financiamiento fue duro de lograr, las compañías de ferrocarril buscaban vías para obtener el uso de los vagones o para tener los vagones previstos directamente para los expedidores privados . Esta necesidad creó oportunidades a los inversionistas para ganar un ingreso beneficioso en el financiamiento de locomotoras y vagones a través de , bancos o compañías de crédito levantaron y administraron dichos créditos .

Los administradores del crédito pagarían la manufactura para el equipo y también la colecta de alquileres al usuario final durante el periodo de crédito . Las rentas cubrirán por supuesto la obligación de herramientas de crédito certificadas emitidas a los inversionistas . Hubo muchas variaciones de las herramientas de crédito el tipo mas conocido de financiamiento de ferrocarriles fue el plan de Filadelfia el cual permitía la transferencia de la propiedad al usuario final a la terminación del periodo. El plan de Filadelfia se convirtió en precursor de las condiciones de los contratos de ventas actuales .

## **A NIVEL NACIONAL**

Es en la década de los 60 s cuando el arrendamiento financiero se da por primera vez en los países Latinoamericanos, considerados pioneros en este ramo como, Brasil , Venezuela y México ; en otros países de otra área se emplea como dicha alternativa.

Como se menciona , fue en los años 60 s cuando se empieza a emplear la figura del arrendamiento financiero , las primeras arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del publico al que le brindaban sus servicios esto se debió a las ventajas que ofrecían ; una de estas consistía en que cada arrendadora tenía el respaldo de una institución financiera extranjera a empresas pequeñas, medianas o grandes , en otras circunstancias la consecución de este tipo de créditos hubiese sido difícil sobre todo para las dos primeras, aunado a esto , bajo un punto de vista fiscal , las rentas que cubrían las empresas a las arrendadoras por sus servicios prestados eran deducciones en su totalidad .

Las arrendadoras crecieron durante dos décadas en forma moderada , aunque sin un reconocimiento oficial pues se les consideraban entidades de tipo mercantil ; la disminución que se dio paulatinamente a los beneficios fiscales , tanto para el arrendador como para el arrendatario , a partir de 1989 y las crisis económica de 1982 y de 1995 ocasionaron que el volumen de las operaciones se derrumbaran , los años posteriores a 1982 fueron extremadamente difíciles para la generalidad de las arrendadoras que operaban en ese entonces, las crisis cambiarías que incrementaron en mas de un 700 % el valor del dólar en un lapso cercano a tres años , provoco que el sector arrendador que tenía una deuda cercana a los 700 mil dólares con sus socios foráneos , tuviera ciertas dificultades para cubrir sus pasivos, el índice de su cartera vencida creció mas de un 30 % de la inversión neta, esto se presento debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación , además de que los recursos generados eran en moneda nacional .

Al nacionalizarse la banca y cerrarse la concesión de créditos provenientes del exterior , las arrendadoras debieron negociar con mas de 30 bancos extranjeros la reestructuración de sus pasivos y aun cuando se dio a conocer que el control de las cantidades 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 mas 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 destaca la que obliga a las arrendadoras a fondearse únicamente

por medio del crédito bancario, se permitía también obtener recursos en el extranjero pero debido a las circunstancias dicha opción era nula .

Para 1984 las aportaciones de recursos frescos fueron importantes , pero no suficientes 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 mediados de 1994 .

La asociación de arrendadoras financieras A.C. , menciona que para junio de 1990 la cartera de inversión neta total de las arrendadoras alcanzo los tres billones de pesos .

Como se puede mencionar las arrendadoras que lograron superar estos problemas han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación , siendo en la actualidad conocidas como organizaciones auxiliares de crédito .

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

**CAPITULO 1**  
**MARCO TEORICO**

## **CAPITULO 2 MARCO TEÓRICO**

### **2.1. CONCEPTO.**

**Mediante el arrendamiento financiero la arrendadora adquiere los bienes seleccionados por la arrendataria quien a su vez adquiere el derecho al uso y goce de los mismos, mediante el pago de una renta.**

**Las rentas en un plazo forzoso se forman de tal manera que se pague a la arrendadora el costo de adquisición del bien, las cargas financieras y los accesorios.**

**Al finalizar el contrato el cliente puede elegir una de las siguientes opciones terminales:**

- 1.- Compra de los bienes a un precio inferior respecto a su valor de adquisición. Este valor de venta normalmente suele ser el 1%.**
- 2.- Prorrogar el plazo para continuar con el uso del bien pagando rentas inferiores a las que se pactaron originalmente.**
- 3.- Participar del precio en que se venda a un tercero el bien arrendado, quedando a favor de la arrendataria la diferencia entre el precio de venta y el 1% de su valor.**

### **2.2. PARTICIPANTES EN EL ARRENDAMIENTO.**

**- El arrendador.- El que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero.**

**- El arrendatario., Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador. Mediante el pago de la renta.**

### **2.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**El arrendamiento financiero es una herramienta de financiación que ofrece ventajas importantes a empresas necesitadas de recursos para financiar sus proyectos de inversión gracias a características como las siguientes.**

**A) En el arrendamiento financiero la garantía del crédito es el mismo bien objeto del contrato lo que permite tener posibilidades de garantizar otro tipo de créditos con los activos que la empresa ya posee y que con el arrendamiento financiero quedan libres de gravamen es decir, la empresa conserva su flexibilidad de financiación.**

**B) Ayuda a conservar la liquidez de la empresa ya que no se requiere inversión excesiva al principio, pues el costo se difiere en el plazo del contrato y no se requieren varias rentas adelantadas ni depósitos en garantías , solo un pago inicial que no es muy alto comparativamente hablando; generalmente compuesto de: el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO de la unidad, una comisión por apertura y una renta adelantada.**

**C) Por un importe regularmente simbólico , permite al final del contrato tener la capacidad legal del bien, se aclara que legal puesto que el derecho de uso siempre se tiene.**

**D) Da capacidad de negociar precios con proveedores de equipo ya que la arrendadora compra de contado.**

**E) Para empresas de elevada inversión en activos fijos que son solventes pero carecen de liquidez les permiten tener esta última por medio de una de las modalidades del arrendamiento financiero, el "leasing bank" o arrendamiento ficticio ( se vera con mas detalle posteriormente) que permite que las empresas vendan sus activos a la arrendadora obteniendo dinero en efectivo de inmediato y seguir usando su bien pagando una renta periódica.**

**F) El costo nominal inicial del contrato, es aparentemente mas alto que otras alternativas sin embargo, debe analizarse también el flujo de efectivo y considerar el valor del dinero en el tiempo además del impacto fiscal en la operación integral.**

**G) Fiscalmente se permite deducir totalmente el costo del contrato. Por una parte, se deduce el valor del bien vía depreciación y por otra los intereses como gasto financiero; a este respecto, cabe señalar que en caso de automóviles la legislación vigente solo permite deducir depreciación acumulada sobre un monto de N\$ 60,000.00 como máximo. Para inversiones en otros bienes, no hay restricciones.**

#### **2.4. EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Toda alternativa de financiación debe analizarse contemplando todas sus implicaciones tanto en el aspecto operativo, como financiero y estratégico, es decir, se debe evaluar cuantitativamente y cualitativamente; respecto a la evaluación cuantitativa, debemos tomar en cuenta varios factores, tales como; el efecto que nuestra elección pueda tener en aspectos tales como: flexibilidad, utilidad, riesgo y control, (tratados mas adelante con detalle) el valor del dinero con el tiempo (costo de oportunidad, etc.). Por otra parte también deben contemplarse las implicaciones legales y fiscales. El aspecto cualitativo, esta enfocado en dos instancias: la primera, el proyecto de inversión al cual dirigirse y la segunda, una vez que se da la necesidad de fondos, se centra en la facilidad de obtención de crédito.

## **2.5. CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS**

<b>A) CONTABLE</b>	<b>OPERATIVO CAPITALIZABLE</b>
<b>B) FISCAL</b>	<b>PURO FINANCIERO</b>
<b>C) FINANCIERO</b>	<b>NORMAL FICTICIO</b>

### **A) CONTABLE**

El arrendamiento contablemente se clasifica en:

a) **OPERATIVO.-** Es aquel en donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo materia del arrendamiento recae en el arrendador. Las rentas que se cubren por el derecho a utilizar el bien, se llevan a resultados conforme se devengan.

b) **CAPITALIZABLE.-** es aquel en el que el riesgo y el beneficios que conlleva la propiedad del bien material del arrendamiento, son transferibles al arrendatario, por lo general en este caso los convenios no son revocables y aseguran al

**arrendador la recuperación de su inversión y una utilidad. Las rentas, cubiertas se integran por los intereses y las amortizaciones.**

## **B) FISCAL**

**Dentro del contexto fiscal, el arrendamiento se clasifica en:**

**a) PURO:- Definido en las reglas básicas de operación de las arrendadoras financieras como sigue:**

**1.- Se define al arrendamiento puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador, otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce temporal un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales señaladas en el art. 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de crédito ( contenido similar al art. 15 del CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERAL tratado posteriormente). Que dice: Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales.**

**I.- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedara fijo en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra.**

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

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

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

**3.- El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra,**

en los cuales deberán identificarse y describirse los bienes que adquiera la arrendadora financiera.

4.- Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y además que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

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

6.- Los contratos de arrendamiento puro que celebran las arrendadoras financieras no podrán tener una duración menor a seis meses.

b).- FINANCIERO.- Definido en el art. 15 del CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN. como:

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 reducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales, o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo, ejerza cualquiera de las siguientes opciones.

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

\* Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual, los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el pago 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.**

### **C) FINANCIERA**

**a) NORMAL.-** Es aquel donde el arrendatario cubre por medio del pago de las rentas hechas al arrendador, el costo del bien objeto del contrato y el costo de financiamiento de la adquisición (costo de capital, costos de operación y margen de utilidad). Los accesorios tales como; gastos de seguros, instalación, mantenimiento, registros notariales, etc. son a cargo del arrendatario. Dentro de los contratos se puede estipular que los gastos anteriores sean incorporados y financiados en el plan de arrendamiento.

**b) FICTICIO.-** Es aquel financiamiento de bienes que son ya propiedad de la empresa, a esta modalidad se le conoce también como "sale and lease back" . Este se lleva a cabo de la siguiente manera:

\* La empresa dueña del bien ante la necesidad de recursos frescos, decide vender un activo fijo de adquisición reciente a una empresa arrendadora.

\* La arrendadora compra el bien y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió mediante un contrato de arrendamiento financiero.

\* Al final del plazo pactado para el término del contrato, la arrendataria mediante el pago de la opción de compra, vuelve a ser la propietaria del bien. El objetivo de esta clase de transacciones, es normalmente satisfacer una necesidad de capital de trabajo.

Con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de la propiedad de dichos bienes. Independientemente del beneficio financiero por la generación de recursos frescos por la arrendataria, existe un efecto fiscal, que puede ser de utilidad o pérdida en la venta de activos fijos, dependiendo de la estructura del contrato, del tipo de activos y del plazo transcurrido entre la adquisición de los activos y su enajenación a la arrendadora.

## **2.6. MODALIDADES**

### **A) ARRENDAMIENTO NETO**

Es aquel contrato mediante el cual el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado. Dentro de este tipo de gastos se encuentran los de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daños, mantenimiento, etc. Un ejemplo de este tipo de contratos es el arrendamiento de equipo industrial, en donde el arrendatario del equipo cubre los gastos relativos al mismo y el arrendador, solo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través del cobro de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso y de la opción de compra, en caso de ejercerla, o de alguna otra de las opciones que se tiene en la ley al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

### **B) ARRENDAMIENTO GLOBAL.**

En este contrato el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc. , los cuales son incorporados al costo de adquisición del equipo para que, a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones terminales disponibles, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

### **C) ARRENDAMIENTO TOTAL.**

Esta modalidad, permite al arrendador recuperar el costo del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del control; es decir, toda la inversión es recuperada vía rentas y los posibles cobros posteriores son utilidad; por ello, se acostumbra en estos casos que las opciones terminales sean realmente simbólicas. En otros casos, parte de la recuperación del capital invertido e intereses se da al ejercer alguna de las opciones terminales. Lo anterior es lo que comúnmente sucede en las arrendadoras financieras, además de acostumbrarse financiar solo el costo de la unidad.

**CAPITULO 3  
EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO Y TRAMITES PARA  
ACCESAR A EL**

## **CAPITULO 3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **3.1. CONCEPTO.**

Es aquel documento por medio del cual se obliga uno de los contratantes a transferir o ceder temporal o definitivamente la propiedad de un bien o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Inicialmente el contrato de arrendamiento financiero era considerado dentro de los especiales por ser una mezcla de dos contratos existentes en ese momento como lo era el arrendamiento y el de compra- venta.

Actualmente, este contrato esta regulado expresamente por separado en la legislación mexicana dentro del Código Fiscal de la Federación en su artículo 15. Se le menciona en la ley del Impuesto Sobre la Renta y quienes quieran constituirse como arrendadoras financieras, deberán cumplir con los lineamientos que al efecto establece la Secretaría de Hacienda y Crédito Publico a través de las comisiones respectivas.

El arrendamiento financiero es un contrato bilateral por medio del cual una persona llamada arrendador, se obliga a financiar la compra de un bien mueble o inmueble durante un plazo previamente pactado e irrevocable tanto para el él como para el arrendatario, que es la persona física o moral que tendrá el derecho de disfrutar el usufructo del bien en el plazo antes mencionado. Dicho bien, pasara a formar parte del activo fijo del arrendatario al termino del plazo originalmente pactado, se podrá ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

- A) 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.
- B) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual, los pagos serán por un monto inferior al que se fije durante el plazo inicial del contrato.
- C) Obtener parte del precio por la enajenación de un tercero del bien objeto del contrato. ( artículo 15 del código Fiscal de la Federación).

Por otra parte, el arrendatario de obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato y al termino del mismo algunas de las opciones anteriores.

### **3.2.ELEMENTOS.**

Jurídicamente, el contrato de arrendamiento financiero se constituye con tres grupos de elementos.

#### **\* PERSONALES.**

##### **A) El arrendador.**

Es el que obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero.

##### **B) El arrendatario.**

Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador. a cambio se obliga a :

- \* Cubrir una renta periódica previamente convenida
- \* Responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo.
- \* Utilizar el bien conforma a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara.

#### **\* REALES.**

A) Todos los bienes muebles o inmuebles, que pueden usarse sin consumirse, son susceptibles de arrendarse, excepto aquellos que la ley expresamente prohíbe.

B) El monto total de la operación o valor total del contrato, es la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso o goce temporal del bien objeto de contrato.

C) La arrendataria podrá otorgar a la arrendadora uno o varios pagares cuyo importe total sea igual al valor total del contrato, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato y nunca posteriores al término del mismo.

#### **\* FORMALES.**

**A) El contrato que ampara la operación deberá hacerse por escrito, invariablemente.**

**B) El contrato deberá ratificarse ante la fe de un notario o corredor publico podrá ser inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y el Comercio.**

### **3.3. INTEGRACIÓN DEL COSTO.**

#### **• PARA EL ARRENDADOR:**

El costo de un contrato de arrendamiento financiero esta constituido por el valor de los bienes arrendados, más el costo directo de la fuente de recursos de donde esta fondeado la operación de acuerdo a la legislación fiscal vigente y a lo establecido en la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de crédito que a la letra dice:

- ART: 24 - Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, podrán realizar las siguientes operaciones:

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

La Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, mediante reglas de carácter general, podrán autorizar otras fuentes de financiamiento.

#### **A CONTINUACIÓN SE DEFINEN LOS CONCEPTOS INTEGRANTES DEL COSTO DEL CONTRATO PARA EL ARRENDADOR.**

**A) VALOR DE LOS BIENES ARRENDADOS.**

**B) COSTOS DE LOS RECURSOS.**

**A) VALOR DE LOS BIENES ARRENDADOS.**

Generalmente, el arrendatario es quien negocia con el proveedor o fabricante del equipo objeto del contrato al precio de venta del mismo, aunque también puede negociar directamente la arrendadora, el precio deberá ser

correspondiente a un pago de contrato, dado que dicho proveedor podrá recibir el pago total del bien en un periodo que fluctúe al rededor de los 10 días de la fecha de realización de la operación.

**B) COSTOS DE LOS RECURSOS.**

Este concepto se refiere, a que la arrendadora necesite recursos para operar ya sean propios o ajenos los cuales tienen un costo implícito. Este costo implícito de fondeo calculado a tasas reales y considerando la inflación y el costo de oportunidad de ese dinero, nos determinan el costo de los recursos.

**\* PARA EL ARRENDATARIO.**

El costo del contrato esta formado de acuerdo a como lo determina la arrendadora la cual opera de la siguiente manera:

- A) COSTO DEL EQUIPO.**
- B) COSTO DEL FINANCIAMIENTO.**
- C) GASTOS DE OPERACIÓN.**
- D) MARGEN DE UTILIDAD.**

**A) GASTO DEL EQUIPO:**

- a) Valor del equipo negociado en términos de pago de contrato.
- b) Gastos de instalación, seguros, traslados y demás costos de adquisición similares cuando se incluyen dentro de la factura. En otras palabras, cuando estos forman parte del monto financiable.
- c) Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando se incluyen en la factura o son financiados paralelamente por el arrendador.

**B) COSTO DEL FINANCIAMIENTO.**

Este costo lo forman una o varias de las siguientes tasas:

- a) Costo ponderado de capital.- El cual es una mezcla de los diferentes costos que tienen los recursos de los que se vale la empresa arrendadora para operar.
- b) Costo intrínseco de la fuente externa de fondeo asignable a un contrato en particular.

**c) Costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado.**

En todos los casos anteriores, se pueden invertir los costos de fuentes externas de financiamiento las cuales están sujetas a las tasas internacionales de interés (LIBOR o PRIME RATE) así como a la contingencia de la devaluación monetaria respecto a la divisa con la que se contrato el fondeo.

**\* Tasa política:**

Esta tasa es fijada por cada arrendadora, la base para obtenerla es la tasa líder que se este manejando en ese momento.

### **C) GASTOS DE OPERACIÓN.**

Es la parte proporcional que corresponde a cada peso invertido en un determinado contrato del total de los gastos generales de la arrendadora.

### **D) MARGEN DE UTILIDAD.**

Es una sobre tasa cargada al costo del dinero, la cual incluye la absorción de los gastos de operación y la generación de un beneficio adicional para el arrendador.

Dado el volumen de operación de las arrendadoras, estas tienen varios factores determinados a aplicar al costo de los contratos. El proceso matemático utilizado generalmente por las arrendadoras es el denominado "Amortización de Créditos", en el que se consideran pagos iguales durante la vigencia del contrato.

Para tal efecto, se utiliza el procedimiento de interés compuesto por medio del cual se calcula el valor presente de cada amortización, la cual incluye el pago de interés y de capital, donde la tendencia es que las primeras mensualidades sean mayores que el capital de las primeras rentas, invirtiéndose esta tendencia al paso del tiempo, concretamente, después de la primera mitad del contrato. En resumen, el costo total del contrato se forma de la siguiente manera:

**CT = VALOR DE LOS BIENES ARRENDADOS + COSTOS DE LOS RECURSOS Y UTILIDAD**

**VALOR DE LOS BIENES ARRENDADOS = Costo del equipo**

**COSTO DE LOS RECURSOS Y UTILIDADES = Costo del financiamiento  
+ Gastos de operación  
+ Margen de utilidad**

**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
FINANCIERO Y PIZO**

## ARRENDADORA FINANMEX . S.A.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_  
de mil novecientos \_\_\_\_

ante M<sup>r</sup>. Elio Chavez Martínez, Corredor Público Num. 32 del Distrito Federal, Depositario de la Fe Pública en Materia Mercantil, para los efectos de lo dispuesto por los Artículos 51, 67, 1237 y demás relativos del Código de Comercio Vigente, y el Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, comparece; de una primera parte, y en calidad de Arrendadora, la negociación ARRENDADORA FINANCIERA S.A. Y de una segunda parte;

en calidad de "Arrendataria", y como Fiador(a) (es) (as) \_\_\_\_\_

con el objeto de Celebrar el presente Contrato de Arrendadora Financiera, el cual queda sujeta a las siguientes Declaraciones y Cláusulas :

### DECLARACIONES

I.- Declara el (los) apoderado(s) de " ARRENDADORA FINANCIERA S.A. ":

a) Que su representada es una Sociedad Anónima Mercantil, constituida conforme a las Leyes de la República Mexicana, inicialmente constituida bajo la denominación de Corporación Mexicana de Arrendamientos S.A. de C.V., según pública número 25561 del 6 de enero de 1967, otorgada ante la fe del Notario Público No. 58 del Distrito Federal, Lic. Mario D. Reynoso Obregón, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección Comercio, con el número 214, a Folios 257, Volumen 652, Libro Tercero.

b) Que su representada cambio su denominación social a la de Arrendadora X, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 184858 del 3 de octubre de 1980, otorgada ante la Fe de Notario Público No. 87 del Distrito Federal, Lic. Tomas Lozano Molina, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección Comercio, con el Folio Mercantil número 28208, el día 21 de junio de 1982.

c) Que su representada cambio de denominación social a la actual, mediante escritura pública número 214957, del 7 de diciembre de 1984, otorgada ante la Fe del Notario Público No.87 del Distrito Federal, Lic. Tomas Lozano Molina e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección Comercio, con el folio Mercantil número 28208 del 13 de mayo de 1985.

d) Que su representada tiene como objeto social, entre otros: comprar, vender, importar, exportar, distribuir y arrendar toda clase de unidades, plantas, industrias comerciales, agropecuarias y de pesca, embarcaciones marítimas, fluviales, terrestres y áreas, sistemas de computación y procesamiento de datos, así como maquinaria, herramientas, etc.

e) Que es (son) apoderado(s) de ARRENDADORA FINANCIERA S.A., con facultades suficientes para celebrar a nombre y en representación de dicha sociedad este contrato, y que no le(s) ha(n) sido revocadas o limitadas de manera alguna las facultades que le(s) fueron conferidas para este efecto.

II.- Declara(n) el (los) arrendatario(s) persona(s) física(s) que tiene(n) plena capacidad jurídica para celebrar por propio derecho este contrato de arrendamiento financiero.

III.- Declara(n) el(los) arrendatario(s) persona(s) moral(es):

a) Que su(s) representada(s) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ es (son)

constituida(s) conforme a las Leyes de la República Mexicana, con capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento Financiero, según lo acredita(n) con el testimonio de la(s) escritura(s) número(s) \_\_\_\_\_ de la fecha \_\_\_\_\_ otorgada ante la Fe de

Notario Público número \_\_\_\_\_ Lic. \_\_\_\_\_ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del \_\_\_\_\_ bajo el No. \_\_\_\_\_ a fojas \_\_\_\_\_ Volumen \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ Folio Mercantil \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

b) Declara el (los) señor(es) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ser el (los) legítimo(s) representante(s) de \_\_\_\_\_

y tiene facultades suficientes para celebrar en su nombre y representación éste Contrato de Arrendamiento Financiero, según lo acredita con el testimonio de la escritura pública número \_\_\_\_\_ de la fecha \_\_\_\_\_ otorgada ante la Fe del Notario Público Número \_\_\_\_\_

Lic. \_\_\_\_\_ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del \_\_\_\_\_ bajo el No. \_\_\_\_\_ a fojas \_\_\_\_\_

Volumen \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ Folio Mercantil \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ y manifestando bajo protesta de decir verdad, que dichas facultades no le han sido limitadas, ni revocadas o modificadas de manera alguna.

IV.- Las partes declaran que sus respectivos domicilios son los siguientes :

a) La Arrendadora : \_\_\_\_\_

b) La Arrendataria : \_\_\_\_\_

c) El (los) Fidor(es) : \_\_\_\_\_

Las partes declaran que sus generales son los siguientes :

**POR LA ARRENDADORA**

El Señor \_\_\_\_\_  
apoderado de **ARRENDADORA FINANCIERA S.A.**, de nacionalidad mexicana,  
de \_\_\_\_\_ años de estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ c  
on poder otorgado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
protocolizado ante la Fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Lic.  
inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

El Señor \_\_\_\_\_  
apoderado de **ARRENDADORA FINANCIERA S.A.**, de nacionalidad mexicana de  
\_\_\_\_\_ años de estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio  
\_\_\_\_\_ en con poder otorgado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Lic.  
inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_  
de fecha \_\_\_\_\_.

**POR LA ARRENDATARIA**

El Señor \_\_\_\_\_  
de nacionalidad \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años de edad de estado  
civil \_\_\_\_\_, ocupación \_\_\_\_\_  
con domicilio en \_\_\_\_\_.

**POR EL (LOS) FIADOR(A) (ES) (AS)**

El Señor \_\_\_\_\_  
de nacionalidad \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años de edad, de  
estado civil \_\_\_\_\_, ocupación \_\_\_\_\_  
con domicilio en \_\_\_\_\_.

**EL (LOS) FIADOR(A) (ES)**

Esta constituida en escritura(s) pública(s) número(s) \_\_\_\_\_  
de fecha(s) \_\_\_\_\_ otorgada(s) ante la Fe  
de el (los) Notario(s) Público(s) número(s) \_\_\_\_\_  
Lic.(s) \_\_\_\_\_  
inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ bajo el No. \_\_\_\_\_  
A fojas \_\_\_\_\_, Volumen \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_  
Folio Mercantil \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

## **CLAUSULAS**

### **OBJETO DEL CONTRATO**

**PRIMERA .- ARRENDADORA FINANCIERA S.A., concede a la Arrendataria en Arrendamiento Financiero, el (los) bien(es) que se describe(n) en el (los) anexo(s) a este contrato, a los que en el futuro se agreguen, para formar parte integrante del mismo (en lo sucesivo "El (los) anexo(s)").**

### **TERMINO**

**SEGUNDA .- El término del arrendatario, será para cada bien, el que se establece en el anexo ya referido en la cláusula precedente, y tendrá vigencia para ambas partes, computándose el mismo a partir de la fecha indicada en el anexo.**

### **RENTA**

**TERCERA .- La Arrendataria se obliga a pagar a la Arrendadora, por concepto de precio total de renta, por cada bien arrendado, la suma que se estipula en el anexo. Dichos pagos los deberá efectuar la Arrendataria por adelantado precisamente en el domicilio de la Arrendadora, los días que se establecen en los anexos, no obstante que cualquier causa dejese de usar el bien, aun cuando la referida falta de usos tuviese como origen : fuerza mayor, caso fortuito, vicios o defectos ocultos y en general todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que pudiese sufrir el bien dado en Arrendamiento Financiero .**

**La Arrendataria deberá pagar la renta convenida, conjuntamente con las cantidades que correspondan por concepto de primas y gastos de seguro, así como los impuestos, quedando entendido que deberá liquidar estas prestaciones por periodos completos, aún en el caso de que regrese el bien a la Arrendadora antes del vencimiento del periodo, renunciando, en consecuencia expresada, al derecho que le confiere el Artículo 2429 del Código del Distrito Federal que a la letra dice "Art.2429.- El Arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".**

**CUARTA .- Siendo este contrato de Arrendamiento Financiero, las rentas están calculadas, para los efectos del Artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, a la tasa establecida en el anexo, por lo que, siendo adicionalmente el presente contrato de tiempo forzoso, el Arrendatario pagará el importe total de la renta en abonos mensuales, dentro de la vigencia del contrato en los términos y condiciones estipuladas en el anexo, abonos que se consideran, conforme al Artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal y en los términos del Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, plazos para el pago de la referida renta total.**

**QUINTA .- La Arrendataria es este acto para documentar el importe de las rentas, las primas y gastos de seguro, en su caso e impuestos al valor agregado a su cargo, por toda la vigencia del presente contrato, estipulados en el anexo, se obliga a suscribir en favor de la Arrendadora y a entregar a ésta, tantos pagarés como bienes se arrienden al amparo de este Convenio, con los vencimientos sucesivos correspondientes al número de mensualidades y a las fechas en que deba la Arrendataria efectuar tales pagos, aceptando la propia Arrendataria, que**

la falta de pago puntual de una o más mensualidades dará por vencida, anticipadamente, la suma total amparada por el pagaré, haciendo exigible dicho documento en su totalidad. La suscripción y entrega de el pagare no se considerará como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades, ni constituye recibo de éstas. El arrendador podrá negociar el pagaré en la forma que estime conveniente.

**SEXTA .-** Las partes convienen, que la tasa referida en la Cláusula Cuarta, será variable y se revisará trimestralmente tomando como base el Costo Porcentual de Capitalización que dé a conocer el Banco de México, más los puntos que se indican en cada anexo del presente contrato, en caso de que, al efectuar la revisión de la Tasa de Intereses, resulten fracciones de punto, estas se redondearán incrementándose hacia arriba, al medio punto más próximo a la tasa que resulte de aplicar la variación del Costo Porcentual Promedio. La revisión de la tasa de Interés, se realizará los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre de cada año y después de que hayan transcurrido, por lo menos tres meses de la fecha de iniciación del término del contrato. La modificación que resulte prevalecerá durante el trimestre correspondiente, y su importe de cargo o abono podrá cobrarse o bonificarse en las mensualidades que queden comprendidas en dicho trimestre, con su correspondiente Impuesto al Valor Agregado. En caso que el promedio aritmético de la Tasa Política de los principales Bancos Nacionales sean superiores a la tasa de Interés revisada en el párrafo anterior, se tomará para efecto de la revisión dicho promedio aritmético de Tasa Política. En este caso se tomará la Tasa Política de los Bancos: Banamex, Bancomer y Serfin, vigentes el primer día hábil de las tres semanas al mes anterior de la revisión; calculándose el promedio aritmético de las mismas.

#### **USO DEL (DE LOS) BIEN (ES)**

**SÉPTIMA .-** La Arrendataria se obliga a usar el (los) bien(es) arrendando(s) exclusivamente para el uso que les es propio, con el cuidado y la diligencia adecuados, con el objeto de evitarle(s) daños o pérdidas así como de evitar daños a terceros, utilizando para ellos los servicios de operarios calificados, contratados, controlados y pagados por la propia Arrendataria, circunstancia de la que se deduce serán empleados exclusivamente suyos.

**OCTAVA .-** La Arrendataria, como domicilio para la guarda y uso del (de los) bien(es) arrendado(s), señala el inmueble ubicado en el domicilio indicado en el (los) anexo(s) y sólo podrá trasladar el (los) mencionado(s) bien(es) a un lugar distinto, so-pena de rescisión del contrato de Arrendamiento Financiero, previo consentimiento del Arrendador otorgado por escrito. Tratándose de vehículos, la Arrendataria se obliga a usarlos, ya por sí mismo, ya por conducto de sus operarios, dentro del territorio de la República Mexicana.

**NOVENA .-** La Arrendataria no podrá subarrendar ni conceder a un tercero el uso de los bienes, ni gratuitamente ni de manera onerosa.

## **ENTREGA DEL (DE LOS) BIENES (ES)**

**DÉCIMA.-** Por la firma de el (los) anexo(s) la Arrendataria se da por recibida en el lugar señalado en el (los) anexo(s) de este contrato, a su entera conformidad y satisfacción de el (los) bienes(es) arrendado(s). Todos y cada uno de los gastos que se requieran para la recepción, por parte de la Arrendataria, del (de los) bien(es) serán por exclusiva cuenta de ésta.

**DÉCIMA PRIMERA.-** La Arrendataria será responsable de toda pérdida o menoscabo que el (los) bien(es) sufra(n), desde la fecha de el (los) anexo(s), hasta en tanto dicha arrendataria lo(s) devuelva a la Arrendadora, en su caso, a su entera satisfacción, aún cuando la pérdida o menoscabo sean sin culpa o negligencia de la Arrendataria, la de sus familiares, funcionarios o empleados, provenga de caso fortuito, fuerza mayor o comisión de delitos, siendo también responsable en caso de incendio de el (los) bien(es), aún cuando este provenga por caso fortuito, fuerza mayor o vicios ocultos, el fuego se hubiese comunicado de otra parte, no obstante haber todas las precauciones para evitar se propagare, consecuentemente, renuncia a los beneficios que le derivan de los Artículos 2435, 2436 y 2438 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dicen: "Art. 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción ". "Art. 2436.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara". "Art. 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad".

**DÉCIMA SEGUNDA .-** Toda vez que el (los) bien(es) materia del presente contrato de Arrendamiento Financiero, fueron adquiridos por el Arrendador con intervención del propio Arrendatario y con base en las especificaciones estipuladas por éste último, quien además aprobó al proveedor, y ha revisado los bienes a su entera satisfacción y cerciorándose de su buen funcionamiento, el Arrendatario libera de responsabilidad al Arrendador, respecto de la calidad y funcionamiento de el (los) bien(es) arrendado(s). Así mismo la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por daños o perjuicios sufridos por la Arrendataria como consecuencia de la pérdida del uso parcial o total por parte de ésta última de el (los) bien(es). Cualquier reparación que sea necesario realizar a el (los) bien(es), será por cuenta exclusiva de la Arrendataria, no obstante que ésta pudiere considerarse como consecuencia de defectos o vicios ocultos, o defectos de fabricación o construcción, anteriores al arrendamiento o que hubieren sobrevenido durante el término de la vigencia de este contrato. La Arrendataria renuncia a los derechos que le conceden los Artículos 2412 Fracción V y 2421 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dicen: "Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:.... V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento". "Art. 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del Arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del Contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

## CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

**DÉCIMA TERCERA.** - La Arrendataria se obliga a conservar el (los) bien(es), por su exclusiva cuenta en el mismo buen estado en el que recibe, haciendo para ello a su costa todas las reparaciones que sean necesarias o convenientes y proporcionando al (a los) bien(es) los servicios y lubricaciones necesarios o convenientes, consecuentemente, la Arrendataria renuncia a los derechos que le conceden los Artículos 2412 Fracción II, 2416, 2417 y 2445 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra dicen: "Art. 2416.- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles". "Art. 2417.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones". "Art. 2245.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos".

**DÉCIMA CUARTA.** - Serán por exclusiva cuenta de la Arrendataria todas y cada unas de las refacciones partes, herramientas, electricidad, combustible y cualesquiera otras fuentes o fuerza de energía que se requieran para el debido funcionamiento del (de los) bien(es) y en consecuencia la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por estos conceptos, aún cuando la Arrendataria no pudiere operar el (los) bien(es) por falta de algunos productos o servicios a que se hace referencia en este capítulo.

Cualquier refacción, repuesto o partes que se agreguen a el (los) bien(es), formarán permanentemente parte integrante de el (los) mismo(s), por lo que la Arrendataria no podrá separarlo(s) de el (ellos).

La Arrendataria no podrá agregar a el (los) bien(es) ninguna refacción, repuesto o parte que no sean de la misma marca que la original contenida(s) en el (los) mismo(s), ni podrá tampoco solicitar o permitir servicios de mantenimiento o reparación de el (los) bien(es) a talleres o proveedores que no estén autorizados expresamente por el (los) fabricante(s) de el (los) mismo(s), salvo con autorización expresa y por escrito de la Arrendadora.

En el Caso de que las hubiere, la Arrendadora se obliga a ceder a la Arrendataria, sin ninguna responsabilidad para aquella durante la vigencia de este contrato, las garantías y servicios que tuviere(n) el (los) bien(es), sin que la Arrendadora tenga ninguna responsabilidad frente a la arrendataria por falta o impuntualidad del cumplimiento de la garantía y de los servicios a que hace referencia en este capítulo.

## PRIVACIÓN DEL USO Y GRAVÁMENES

**DÉCIMA QUINTA.-** La Arrendataria esta obligada a poner en conocimiento de la Arrendadora, en un término que no deberá exceder de 72 horas, todo hecho o acto por el cual se prive a la Arrendataria o se le pretenda privar total o parcialmente, de el (los) bien(es) arrendado(s). La Arrendataria será responsable por los daños y perjuicios que cause por su omisión, respecto de las obligaciones a su cargo a que se refiere esta cláusula, sin perjuicio de la obligación de la citada arrendataria de defender el (los) bien(es) como poseedora.

**DÉCIMA SEXTA.-** La Arrendataria no podrá ni permitirá que se imponga ningún gravamen, limitación de dominio o limitación de uso sobre el (los) bien(es) arrendado(s), en el entendimiento de que si aconteciera cualquiera de los supuestos a se que hace referencia en esta cláusula, sin perjuicio de las acciones que respondan a la Arrendadora, la Arrendataria deberá indemnizar de los daños y perjuicios que por estos conceptos se le ocasionen, independientemente de que si por virtud de la imposición de cualquier gravamen, limitación de dominio o limitación del uso de el (los) bien(es) arrendado(s) la Arrendataria se viese impedida para usar el (los) bien(es), persistirá su obligación de pagar las rentas estipuladas en la Cláusula Tercera y en el (los) anexo(s) de este contrato.

La Arrendataria se obliga, sin perjuicio de lo que establece el párrafo anterior, a notificar por escrito a la Arrendadora, todo gravamen, limitación de dominio o limitación de uso que se ponga o se trate de imponer sobre el (los) bien(es) arrendado(s).

#### **FORMA DEL (DE LOS) BIEN(ES)**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** La Arrendataria no podrá variar la forma del (de los) bien(es), sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora.

#### **SIGNOS OSTENSIBLES DE PROPIEDAD**

**DÉCIMA OCTAVA.-** La Arrendadora tiene la facultad de incorporar al (a los) bien(es) objeto de este contrato de Arrendamiento Financiero, los emblemas, placas, marcas y signos ostensibles de propiedad que estime pertinentes, teniendo obligación la Arrendataria de manifestarlos en el sitio en que los coloque la Arrendadora, durante todo el término de la vigencia del contrato.

#### **INSPECCIÓN DEL (DE LOS) BIEN(ES)**

**DÉCIMA NOVENA.-** La Arrendataria se obliga a permitir a la Arrendadora o a la persona que esta designe, en días y horas laborables, la práctica de las inspecciones que la Arrendadora juzgue convenientes a efecto de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento de el (los) bien(es) y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que a la Arrendataria le derivan de este contrato.

## SEGUROS

**VIGÉSIMO.-** La Arrendadora contratará a costa de la Arrendataria un seguro en que aparecerá como primera beneficiaria la propia Arrendadora, mismo que mantendrá en vigor durante todo el término del arrendamiento y hasta en tanto la Arrendataria devuelva a la Arrendadora, y esta reciba a su entera satisfacción el (los) bien(es) arrendado(s) y su equipo opcional especial, en su caso, por las cantidades y riesgos que se establecen en el (los) anexo(s) de éste contrato, incluyendo daños a terceros en sus propiedades y sus personas.

Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos que cause(n) el (los) seguro(s) contratado(s) que señala(n) en el (los) anexo(s), así como cualquier incremento futuro de las cantidades debidas por tales conceptos, correrán por exclusiva cuenta de la Arrendataria y serán a cargo de esta el pago de cualesquiera suma, que por concepto de deducibles pactados en la(s) póliza(s), hayan de erogarse en la reacción con los referidos seguros, En caso de incumplimiento de las obligaciones estipuladas en esta cláusula, tendrá aplicación el párrafo cuarto de la cláusula vigésima séptima de este contrato, sin perjuicio de las demás acciones que puedan corresponderle a la Arrendadora.

Las partes convienen en que a solicitud de cualquiera de ellas podrán ampliarse los riesgos cubiertos por el (los) seguro(s) o podrán incrementarse los valores garantizados, siendo por exclusiva cuenta de la Arrendataria los pagos que hayan de efectuar por estos conceptos.

La Arrendadora podrá utilizar por escrito a la Arrendataria para que sea esta misma quien, con la previa aprobación de la Arrendadora contrate la(s) póliza(s) de seguro con la(s) cobertura(s) y plazo(s) en que deberá mantenerse en vigor, y demás características señaladas en la cláusula y en las subsiguientes y demás aplicables de este contrato y sus anexos, designando además como único beneficiario a la Arrendadora y/o a la Arrendataria, con endoso referente de pago en favor de la Arrendadora en caso de indemnización por cualesquiera de los riesgos materiales que comprenda(n) la(s) póliza(s) respectiva(s).

La Arrendataria, en el caso a que se refiere el párrafo anterior, deberá hacer entrega de la(s) póliza(s) a la Arrendadora, a más tardar al recibo de el (los) bien(es) arrendado(s).

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** En el caso de que la Arrendadora autorice a la Arrendataria, para que sea esta misma quien contrate la(s) póliza(s) de seguro referidas en la cláusula que precede, tales pólizas de seguro deberán establecer que las mismas no podrán cancelarse por la Compañía Aseguradora sin notificación por escrito a la Arrendadora con una anticipación no menor de 30 días.

En el supuesto de que por cualquier causa se cancelaren o vencieren los seguros referidos, la Arrendadora sin previo aviso a la Arrendataria, podrá contratar con la Compañía Aseguradora que más le convenga la(s) póliza(s) de seguro(s) que ampare(n) a el (los) bien(es) objeto e este contrato, por los mismos riesgos que amparen las pólizas que se hubieren cancelado o vencido o por cualesquiera

otros que la arrendadora estimare convenientes, siendo todos los gastos que por este concepto erogare la Arrendadora a cargo de la Arrendataria.

En el caso específico de que el seguro cancelado o vencido hubiere sido el contratado por la Arrendataria, esta deberá pagar a la Arrendadora, además de los gastos mencionados por la contratación del nuevo seguro, por concepto de financiamiento la tasa que informe el Banco de México, relativa al Costo Porcentual Promedio de Capitalización, multiplicada por el factor, 2188 hasta en tanto la Arrendadora reciba de conformidad las cantidades correspondientes. Igual tasa de financiamiento se aplicará a la Arrendataria, en caso de que la Arrendadora tuviese que pagar al asegurado, las primas del seguro contratado por la Arrendataria, por omisión de esta en dichos pago.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** En el caso de que ocurriere un siniestro a el (los bien(es) objeto de este contrato, la Arrendataria deberá gestionar la reclamación correspondiente a la Compañía de Seguros hasta lograr que se restituya(n) el (los bien(es) al estado en que se encontraba(n) antes del siniestro o se logre el pago de la reclamación correspondiente en favor de la Arrendadora. Sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora, la Arrendataria no podrá fijar el monto de la reclamación, renunciar a los derechos que le correspondan a aquella, ni podrá transigir ni comprometer en árbitros la reclamación que se tenga en contra de la Compañía de Seguros y/o de quien(es) resulte(n) responsable(s).

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, si la Arrendadora obtuviere la correspondiente indemnización de la Aseguradora, la Arrendataria se obliga a reparar el (los) bien(es) restaurándolo(s) a su forma original y dejándolo(s) en buenas condiciones de uso, obligándose la Arrendadora a pagar a la Arrendataria el importe de dichas reparaciones hasta donde alcance la indemnización que haya recibido de la Aseguradora. En el supuesto de que por causa de un siniestro la Arrendataria estuviere impedida de usar el(los) bien(es), persistirá su obligación de pagar las rentas estipuladas en la Cláusula Tercera y en el (los) anexo(s) de este contrato y no podrá pedir la rescisión de éste contrato aún cuando esa pérdida de uso dure más de dos meses, por cuanto que la Arrendataria renuncia al derecho que le confiere el Artículo 2431 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Art. 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al Arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato".

La Arrendataria responderá y pagará a la Arrendadora o a quien corresponda por todos los daños que ocasionen con el (los) bien(es) ya sea a terceros en sus personas o en sus bienes, que no estén cubiertos por la(s) póliza(s) de seguro respectiva(s) y pagará cualquier cantidad que sea procedente por dichos conceptos, bien sea que derive del acontecimiento de un siniestro no amparado por la(s) póliza(s), que exceda las sumas aseguradas por dichos conceptos o que la Compañía de Seguros no satisficiera por cualquier causa las reclamaciones correspondientes.

En el caso de que por olvido, error, o negligencia por parte de la Arrendataria el (los) bien(es) materia de este contrato de Arrendamiento Financiero, no se contratará(n) amparado(s) por una póliza de seguro al momento de ocurrir algún siniestro, todos los daños y perjuicios ocasionados a el (los) bien(es) incluyendo responsabilidad civil, serán en su totalidad con cargo a la Arrendataria.

## **ORDENAMIENTOS Y LICENCIAS**

**VIGÉSIMA TERCERA.**- El Arrendatario se obliga a dar cumplimiento a todos y cada uno de los reglamentos, decretos, leyes y demás disposiciones legales aplicables a el(los) bien(es) arrendado(s) y se obliga a obtener todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones requeridas por las autoridades, para la operación y funcionamiento de el(los) bien(es). En caso de incumplimiento de esta cláusula por parte de la Arrendataria y sin que implique esto una obligación, la Arrendadora podrá realizar cualquier erogación que conforme a lo pactado en esta Cláusula corresponda a la Arrendataria, pudiendo la Arrendadora repercutir en contra de aquella, por los pagos efectuados más intereses, con base en la misma tasa pactada en la Cláusula Vigésima Primera, último párrafo.

## **RESPONSABILIDADES**

**VIGÉSIMA CUARTA.**- Siendo única responsable la Arrendataria de cualquier reclamación que derive de uso, tenencia y operación de el (los) bien(es) arrendado(s), la Arrendataria se obliga a sacar en par y a salvo a la Arrendadora, en caso de que ésta recibiere notificación de alguna demanda o reclamación por tales conceptos. En caso de que se dictase sentencia, condenando a la Arrendadora al pago de alguna(s) prestación(es), ésta(s) deberá(n) ser cumplida(s) por la Arrendataria. En el supuesto de que tales prestaciones fueran solventadas por la Arrendadora, ésta podrá repercutir en contra de la Arrendataria, quien deberá además de cumplir las prestaciones solventadas por la Arrendadora, indemnizarla por los daños y perjuicios que por este concepto se le ocasionen incluyendo enunciativa, y no limitativamente, honorarios pagados y todos los gastos y erogaciones efectuados con motivo de la reclamación o demanda.

## **CESIÓN DE DERECHOS**

**VIGÉSIMA QUINTA.**- La Arrendadora se reserva la facultad de transmitir, ceder gravar, dar en prenda, vender, o de cualquier otra manera enajenar, los derechos y obligaciones que le derivan de este contrato, no pudiendo la Arrendataria oponer al adquirente, cesionario, etc., ninguna de las excepciones personales que pudiese tener frente a la Arrendadora.

**VIGÉSIMA SEXTA.**- Queda expresamente prohibido a la Arrendataria subarrendar o ceder los derechos y obligaciones que le derivan de este contrato, en todo o en parte.

## **CONSECUENCIAS DE INCUMPLIMIENTO**

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** A su elección la Arrendadora podrá declarar rescindido este contrato, sin necesidad de declaración judicial o podrá exigir su cumplimiento forzoso, y la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos, si la Arrendataria incumpliere de las obligaciones que se derivan de este contrato o aconteciere cualquiera de los siguientes supuestos: a) Si la Arrendataria no conserva el(los) bien(es) en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o si dicha Arrendataria introdujera mejora o variare la forma de el(los) bien(es), sin autorización por escrito de la Arrendadora, b) Si la Arrendataria es declarada en quiebra o en suspensión de pagos; c) Si la Arrendataria se sometiera o fuera sometida a procedimientos de quiebra o suspensión de pagos; d) Si el (los) bien(es) arrendado(s) propiedad de la Arrendadora es (son) objeto de embargo o de gravamen; e) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a la Arrendataria; f) Si la Arrendataria celebrase convenio para compensar acreedores embargantes; g) Si la Arrendataria hiciere cesión de bienes o derechos a sus acreedores; h) Si en contra de la arrendataria fuere promovido juicio del concurso de acreedores; i) Si la Arrendataria queda sujeta a intervención ordenada por cualquier tipo de autoridad, ya sea Judicial, Hacendaria o de cualquier otra índole; j) Si la Arrendataria se fusionara, bien como fusionante o como fusionada; k) Si la Arrendataria se transformare; l) Si en contra de la Arrendataria fuere promovida solicitud de huelga o si fuere promovido cualquier juicio laboral colectivo; m) Si la Arrendataria en cualquier forma enajenare o transmitiere substancial o mayoritariamente sus activos.

En el supuesto caso de que la Arrendadora optare por exigir el cumplimiento forzoso de este contrato, se darán por vencidas anticipadamente las rentas, primas y gastos de seguro en su caso, y cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pagar la Arrendataria conforme a este contrato.

En el caso de que se arrienden varios bienes al amparo de este contrato, la falta de cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones de la Arrendataria por lo que respecta a uno o más de dichos bienes, dará derecho a la Arrendadora para declarar rescindido este contrato por lo que respecta a todos los bienes detallados en todos los anexos de este convenio, o exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones correspondientes a todos y cada uno de los bienes arrendados, o de exigir la rescisión o cumplimiento forzoso, por lo que se refiere únicamente al ó a los bienes respecto a los que se hubiere incumplido, por la Arrendataria, cualquiera de las obligaciones que le derivan este contrato.

En los supuestos enunciados en el primer párrafo de esta Cláusula, la Arrendataria faculta a la Arrendadora, sin perjuicio de cualquier otro derecho o acción que a la Arrendadora pudiere corresponderle, a recoger el(los) bien(es) en donde lo(s) encuentre y sin intervención de autoridad de ninguna especie, razón por la cual desde ahora releva a la Arrendadora de cualquier responsabilidad de carácter civil, mercantil, penal o de cualquier otra especie, que pudiere derivar para la Arrendadora, por el uso de la facultad que este párrafo le otorga.

Así mismo, en el caso de que la Arrendadora decidiera declarar rescindido el presente contrato en los términos de esta Cláusula podrá también exigir a la Arrendataria la entrega de el (los) bien(es). En el supuesto de que la Arrendataria no entregare a la Arrendadora el (los) bien(es) en el lugar a que se hace mérito anteriormente, aquella pagará a ésta como renta diaria, la cantidad estipulada en la Cláusula Vigésima Octava.

En el caso de que la Arrendataria no pague en los términos convenidos la rentas o los impuestos, o el importe de las primas y gastos de seguros estipulados, en su caso, o cualquier otra cantidad que debiera pagar a la Arrendadora en los términos de este contrato pagará a ésta intereses moratorios anuales, o en su parte proporcional a razón de multiplicar el Costo Porcentual Promedio De Capitalización según informe del Banco de México por el Factor 218, desde la constitución de la mora, hasta la total solución del crédito, sin perjuicio de los más derechos de la Arrendadora.

La Arrendataria conviene expresamente en el supuesto de que violare cualquiera de las Cláusulas de este contrato, con concederle al mismo efectos de título ejecutivo en los términos de la fracción IV del Artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal supletoriamente aplicado, reconociendo desde ahora el presente documento así como la(s) firma(s) que lo calza(n) razón por la cual igualmente conviene en que en caso de violaciones a este contrato o de controversias, se ejercite la acción ejecutiva a que se refieren los Artículos 443 a 463 inclusive del mismo ordenamiento.

#### **TERMINO DE LA VIGENCIA**

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** Al concluir el término de la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero y siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le derivan de este contrato, la Arrendataria podrá ejercer la opción de compra de el (los) bien(es) arrendado(s) pagando el valor de la referida opción de compra, mismo que se estipula en el(los) anexo(s), o en su defecto optar por las alternativas que le concede el Artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, debiendo comunicar su decisión por escrito, a la Arrendadora, en el plazo comprendido entre los 30 y 60 días anteriores al término de la vigencia del contrato.

En el supuesto caso de que la Arrendataria, al término de la vigencia del contrato, no hubiese cumplido íntegramente con todas y cada de las obligaciones que le derivan del mismo y por cualquier circunstancia mantuviese en su poder el (los) bien(es) arrendado(s), deberá pagar a partir del término de la vigencia del contrato y hasta que obre(n) en poder de la Arrendadora el (los) bien(es) materia del contrato, la renta diaria proporcional a la vigente en los últimos 30 días del plazo forzoso del arrendamiento más el 100 de la misma por concepto de penalidad.

#### **DEPOSITO EN GARANTÍA**

**VIGÉSIMA NOVENA.-** A solicitud por escrito de la Arrendataria, la Arrendadora le devolverá el importe del deposito en garantía que se estipula en el (los) anexo(s), siempre y cuando se encuentren cubiertas por parte de la Arrendataria, todas y

cada una de las prestaciones que le derivan del presente contrato. La Arrendadora no pagará interés alguno a la Arrendataria por la cantidad a que se hace referencia en esta Cláusula, ni la referida cantidad podrá constituir un límite respecto de las responsabilidades que pudiesen derivar a la Arrendataria, por lo que, en caso de que dichas responsabilidades o adeudos a cargo de la Arrendataria, excediesen al importe del depósito en garantía, la Arrendadora se reserva el ejercicio de las acciones que por la diferencia, pudiesen corresponderle.

### **IMPUESTOS**

**TRIGÉSIMA.-** Todos y cada uno de los impuestos y derechos presentes o futuros que graven esta operación, así como los posibles recargos que origine, serán por cuenta de la Arrendataria, incluidos aquellos que se causen por la tenencia, uso, operación, adquisición y venta de el (los) bien(es) materia del contrato.

El impuesto sobre tenencia o uso de automóviles deberá ser liquidado por la Arrendataria dentro de los primeros meses del año que ampara el citado impuesto, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10 de la Ley del Impuesto de la Tenencia o Uso de Automóviles, sin importar la fecha de terminación del contrato.

### **GASTOS**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.-** El presente contrato podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y se otorga ante Fedatario Público Mercantil, corriendo el importe de todos y cada uno de los honorarios, derechos y gastos, que la protocolización y registro impliquen por cuenta exclusiva de la Arrendataria.

### **COARRENDATARIOS**

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** En el caso de que fueren dos o más las personas físicas o morales que celebren este contrato en carácter de Arrendatarias, responderán solidaria y mancomunadamente frente a la Arrendadora del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les derivan de este contrato.

### **FIADORES SOLIDARIOS**

**TRIGÉSIMA TERCERA.-** Suscribe(n) este contrato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

en carácter de Fiador(a) (es) (as) y se obliga(n) solidaria y mancomunadamente con la Arrendataria en favor de la Arrendadora al cumplimiento de todas y cada

una de las obligaciones que le derivan a aquella, de este contrato de arrendamiento, y de todos y cada uno de su(s) anexo(s).

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** El (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as) renuncia(n) a los beneficios de orden y exclusión que le(s) concede(n) los Artículos 2814, 2815, 2817, 2820 y 2821 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dicen: "Art. 2814.- El Fiador no puede ser compelido a pagar al Acreedor sin que previamente sea reconvenido el Deudor y hasta la exclusión de sus bienes". "Art.2815.- La exclusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del Deudor al pago que la obligación que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto". "Art. 2817.- Para que el beneficio de exclusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes: I.- que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago., II.- Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del Distrito Judicial en que deberá hacerse el pago., III.- Que anticipe o asegure competentemente los gastos de exclusión". "Art. 2820.- Si el fiador voluntariamente u obligado por el acreedor hace por sí mismo la exclusión y pide plazo, el Juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación". "Art. 2821.- El acreedor que, cumplidos los requisitos del Artículo 2817, hubiese sido negligente en promover la exclusión, queda responsable de los perjuicios que pueda causar el fiador, y este libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusion".

Si la Arrendadora concediere prorroga o espera a la Arrendataria, sin consentimiento de el (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as), sustituirán íntegramente las obligaciones contraídas por el (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as), por lo que el (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as) renuncia(n) a los derechos que le(s) conceden los Artículos 2488 y 2846 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dicen: "Art. 2488.- Cuando haya prorroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos Artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario". "Art.2846.- La prorroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin conocimiento del fiador, extingue la fianza".

**TRIGÉSIMA QUINTA.-** Las obligaciones contraídas por el (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as) no se extinguirán por ningún motivo hasta que extingan las obligaciones de la Arrendataria y a la proporción y términos que ello acontezca.

**TRIGÉSIMA SEXTA.-** En el caso de que la Arrendadora hiciera quita en favor de la Arrendataria se reducirá la fianza en la misma proporción que la deuda principal. Si cualquiera de las obligaciones que le debieran a la Arrendataria de este Contrato de Arrendamiento Financiero, quedará sujeta a nuevos gravámenes o condiciones, no se extinguirá la fianza, por lo que en consecuencia el (la) (los) (las) Fiador(s) (es) (as) seguirá(n) obligado(s) a favor de la Arrendadora en tanto que renuncia(n) al derecho que le(s) concede el Artículo 2847 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: "Art. 2847.- La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones".

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA -** Aún cuando la Arrendadora no demandare judicialmente a la Arrendataria el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le deriven

de este contrato dentro del mes siguiente a la expiración del plazo, o si la Arrendadora dejare de promover por más de tres meses en el juicio establecido en contra de la Arrendataria, el (la) (los) (las) Fiador(a) (es) (as) seguirá(n) obligado(s) en favor de la Arrendadora, ya que renuncia(n) a los derechos que le(s) concede el Artículo 2848 del Código Civil que a la letra dice: "Art. 2848.- El Fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, el acreedor, sin causa justificada deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor".-

## **TÍTULOS DEL CONTRATO**

**TRIGÉSIMA OCTAVA.-** Las partes convienen en que los títulos que aparecen en este contrato son exclusivamente para facilitar su lectura y manejo y por consiguiente, no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las Cláusulas del mismo.

## **INTERPRETACIÓN, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**

**TRIGÉSIMA NOVENA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, o cualquier otra que elija el Arrendador, renunciando a cualquier otro fuero que por domicilio o vecindad les corresponda o pueda corresponderles en lo porvenir.

Este contrato es de naturaleza mercantil y con base en los Artículos 1051 y 1052 del Código de Comercio en vigor cuyo texto se transcribe al final de la presente cláusula, queda establecido que la Arrendadora podrá demandar en la Vía Ejecutiva Mercantil la rescisión del contrato o cumplimiento del mismo, o en su defecto y a lección del Arrendador, con fundamento en el Artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito cuyo texto se transcribe al final de la presente cláusula, el Arrendador podrá demandar en Vía Ordinaria Mercantil, la rescisión del contrato o el cumplimiento del mismo, debido, en cualquier caso, el C. Juez al dictar el auto inicial, tratándose de rescisión del contrato, ordenar la inmediata recuperación de el (los) bien(es) dado(s) en arrendamiento, mismo(s) que se pondrá(n) en depósito de la persona que la Arrendadora o sus representantes designen en el acto de la diligencia debiendo a continuación hacerse el emplazamiento a juicio en los términos de la Ley. Lo convenido en el presente párrafo es en perjuicio de lo pactado en la Cláusula Vigésima Séptima de este contrato, pudiendo intentar la Arrendadora la acción que más convenga a sus intereses.

"Art. 1051.- El procedimiento mercantil preferente a todos es el convencional. A falta de convenio expreso de las partes interesadas se observarán las disposiciones de este libro, y en defecto de estas o de convenio, se aplicará la ley de procedimientos local respectiva".

"Art. 1052.- Los jueces se sujetarán al procedimiento convencional que las partes hubieren pactado, si en el concurren las condiciones siguientes: I.- Que se haya otorgado por medio de instrumento público, o en póliza ante corredor, o ante el Juez que conozca de la demanda en cualquier estado del juicio., II.- Que se conserven las partes substanciales de un juicio, que son: la demanda, contestación y prueba, cuando esta proceda., III.- Que no se señalen pruebas admisibles las que no lo sean conforme a las leyes., IV.- Que no se altere la gradación establecida en los tribunales, ni la jurisdicción que cada uno de ellos ejerce., V.- Que no se disminuyan los términos que las leyes conceden a los Jueces y Tribunales para pronunciar sus resoluciones., VI.-Que no se convenga en que el negocio tenga más recursos, o diferentes, de los que las leyes determinan conforme a su naturaleza y cuantía".

"Art. 33. En los contratos de arrendamiento financiero, al ser exigible la obligación y ante el cumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El Juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el Contador de la organización auxiliar del crédito que se trate, en los términos del Artículo 47 de esta ley.

Hecho y firmado en la Ciudad de México, D.F., el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 19\_\_.

LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA PRIME, S.A. DE C.V.  
POR \_\_\_\_\_

LA ARRENDATARIA  
POR \_\_\_\_\_

POR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

POR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FIADOR(A) (ES) (AS)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Leído que les fue a las partes contratantes el presente instrumento Público, según el Artículo 1237 del Código de Comercio vigente, y explicado su valor y fuerza legal; lo ratifican tanto en su contenido, así como las firmas que lo calzan en presencia y unión del suscrito Corredor Público, quien lo autoriza por no constarle nada en contrario del día de su otorgamiento

DOY FE: \_\_\_\_\_

La presente es PRIMERA copia al carbón certificada de la Póliza Original que  
obra en mi Archivo de Pólizas \_\_\_\_\_  
DOY FE: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CORREDOR PUBLICO No. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA 1a. DEL CONTRATO.-** El (los) bien(es) objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, se detalla(n) en la columna "A" del presente anexo.

**CLÁUSULA 3a. DEL CONTRATO.-** Las partes en el presente contrato convienen como precio total del arrendamiento por el término de la vigencia forzosa del presente contrato, la cantidad que aparece indicada en la columna "C" del presente anexo.

Así mismo la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, precisamente los días primeros de cada mes por adelantado en el domicilio de la Arrendadora por concepto de renta mensual por el uso de el (los) bien(es) las cantidades especificadas en este anexo por los conceptos a que hace referencia la Cláusula Tercera de este contrato en la columna "D", cantidades que en los términos de la Cláusula Cuarta del presente contrato y para los efectos del artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal, se consideran plazos para el pago de la renta total.

El total de prestaciones que deberá liquidar mensualmente la Arrendataria a la Arrendadora, entre la que se incluye reta, primas y gastos, seguro e impuestos aparece indicado al anverso en la columna "G".

**CLÁUSULAS 7a. Y 8a. DEL CONTRATO.-** La Arrendataria al momento de suscribir este anexo se da por recibida a su entera satisfacción y en estado de servir para el uso convenido por las partes de la Cláusula 7a. del contrato el (los) bien(es) a que se refiere este anexo en el lugar convenido en la Cláusula 8a. del contrato. La Arrendataria declara que ha corroborado el estado y funcionamiento de dicho(s) bien(es) y manifiesta que el (los) mismo(s) no adolece(n) de ningún vicio o defecto.

**CLÁUSULA 20a. DEL CONTRATO.-** Riesgos cubiertos; colisiones, vuelcos, incendios, explosión, robo total, huelgas, alborotos populares y fenómenos meteorológicos, daños a terceros en sus propiedad y daños a terceros en sus personas, su importe inicial se menciona en la columna "E" de este anexo.

**CLÁUSULA 28a. DEL CONTRATO.-** El (los) bien(es) detallados en el presente anexo tendrán la opción de compra que se menciona en la columna "H" de este anexo.

**CLÁUSULA 28a DEL CONTRATO.-** Renta diaria que deberá pagar la Arrendataria en el caso de que no entregare el (los) bien(es), al término de este contrato en el supuesto que se estipula en la Cláusula 28a. segundo párrafo del contrato. La cantidad a pagar es la descrita en la columna "H" en el anverso.

**CLÁUSULA 29a. DEL CONTRATO.-** La garantía recibida por la Arrendadora de la Arrendataria es la cantidad señalada en la columna "I" en el anverso.

**CLÁUSULA 30a. DEL CONTRATO.-** El impuesto al Valor Agregado que conforme a la Cláusula 30a. deberá liquidar mensualmente la Arrendataria, por conducto de la Arrendadora, se especifica claramente en la columna "F" en el anverso.

En la Ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_  
días del mes de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, ante mi \_\_\_\_\_

Corredor Público No. \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_  
en el ejercicio legal de mi profesión comparecen las partes contratantes y  
manifiesta que desean hacer constar ante mi fe, la celebración del presente  
contrato de Arrendamiento Financiero, con las estipulaciones y cláusulas que  
constan en este documento. Habiéndome cerciorado de su identidad y  
personalidad por los medios que tuve a mi alcance me manifestaron bajo protesta  
de decir verdad que sus nombramientos y poderes son suficientes legalmente  
para celebrar este acto, que los conservan con todo su valor y fuerza por no  
haberles sido revocados ni limitados y que sus presentes están legalmente  
capacitados para contratar y obligarse y que están al corriente en el pago de sus  
impuestos, sin haberlo acreditado.

**CORREDOR PUBLICO No. \_\_\_\_\_**

## ARRENDADORA PURA

### CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Nombre del Contratante .....

Domicilio ..... Apoderado(s) .....

Esc. Pública ..... Fecha ..... Lugar .....

Notario Publico ..... No. .... Nacionalidad .....

Domicilio Particular .....

Ocupación .....

### FIADOR (A) Y OBLIGADO SOLIDARIO

Nombre .....

Nacionalidad ..... Ocupación .....

Domicilio Particular .....

Nacionalidad .....

Nombre .....

Ocupación ..... Domicilio Particular .....

Contrato de Compra Venta con reserva de dominio que celebran por una parte ARRENDADORA PURA S.A. DE C.V. representada por el señor Alejandro Ruiz Rosa , en lo sucesivo " ARRENDADORA PURA ", y por la otra parte

representado por el señor en lo sucesivo " El Cliente ", ambas partes con facultades suficientes para obligarse al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

#### DECLARACIONES

##### I.- Declara " ARRENDADORA PURA "

I.1.- Que es una sociedad debidamente constituida de conformidad a las leyes de la República Mexicana , según consta en la escritura pública número 4,356 de fecha 29 octubre de 1964 , otorga ante la fe del Notario Publico Número 27 de la Ciudad de Monterrey , Nuevo León , licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, bajo la denominación Arrendadora Mexicana S.A. Posteriormente , después de haber sufrido alguna modificación , quedó como ARRENDADORA PURA S.A. DE C.V., en términos de la escritura pública número 213,567 de la fecha 24 de septiembre de 1984 otorgada ante la fe del Notario Público Numero 87 del Distrito Federal, Licenciado Tomás Lozano Molina.

I.2.- Que el señor Alejandro Ruiz Rosa tiene facultades suficientes para suscribir el presente contrato, en términos de la escritura pública número 241,588 de la fecha 15 de mayo de 1990 , otorgando ante la fe del Notario Publico Número 87 del Distrito Federal, licenciado Tomás Lozano Molina.

I.3.- Que señala como su domicilio el ubicado en Avenida Paseo de la reforma número 2433 Colonia Cuauhtémoc , C. P. 65002 , México , D.F.

##### II.- DECLARA : " EL CLIENTE "

II.1.- Que tiene capacidad legal y económica para obligarse en los términos del presente contrato.

II.2.- Que señala como su domicilio el ubicado en -----  
-----  
-----  
-----

II.3.- Que previamente a la celebración del presente contrato tiene conocimiento del precio del contrato del bien de este contrato, el monto de los intereses y la tasa a que estos se calcularán, el total de los intereses a pagar, el monto y detalle de cualquier cargo, el número de pagos a realizar, su periodicidad, la cantidad a pagar por dicho, el derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de los intereses, y las condiciones en que se encuentra el bien.

**EN VIRTUD DE LO DECLARADO, LAS PARTES MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD PLENA EN ASUMIR LOS DERECHOS U OBLIGACIONES QUE ADQUIEREN POR LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO AL SUJETARSE A LAS SIGUIENTES:**  
**C L A U S U L A S :**

**PRIMERA .- EL VENDEDOR vende al COMPRADOR y éste compra el bien cuya descripción se detalla a continuación :**  
-----  
-----

**SEGUNDA .- El precio de compra-venta lo han determinado de común acuerdo el, VENDEDOR y el COMPRADOR sobre las siguientes bases .**

1) PRECIO DE VENTA DE LA UNIDAD	\$
2) PAGO INICIAL EN EFECTIVO	\$
3) SUBTOTAL	\$
4) INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS	\$
5) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO(I.V.A)SOBRE INTERESE	\$
6) TOTAL DEL CRÉDITO A PAGAR A PLAZOS	\$

**TERCERA .- Por el crédito total a pagar a plazos, la cantidad de \$ el COMPRADOR suscribe a la orden de el VENDEDOR pagarés por la cantidad de \$ que vencerán mensualmente y en forma sucesiva los días a partir del día de de .Los títulos de crédito que se expiden y mencionan serán los únicos comprobantes que acreditarán los pagos por hacer, sin que su expedición y firma constituya o implique en forma alguna el pago del precio por el COMPRADOR, quien no adquirirá la propiedad del bien sino hasta que estén totalmente liquidados los mencionados títulos de crédito. EL COMPRADOR podrá en cualquier momento liquidar anticipadamente el saldo del precio, con reducción del monto de interés que aún no estén vencidos, sin más cargos que los que hubiere en caso de renegociación del crédito, en cuyo caso el VENDEDOR tiene obligación de entregar el COMPRADOR los pagarés expedidos. Los pagos anticipados parciales se aplicarán en orden de fechas de vencimiento más próximos. Ambas partes convienen; en que el " Costo Porcentual Promedio de Capitalización en Moneda Nacional para la Banca " fijada por el BANCO DE MÉXICO, sea menor a la tasa política de los principales bancos, se tomará como base esta última tasa, por lo que el pago se incrementará o disminuirá mensualmente en relación a la variación de la tasa que resulte aplicable.**

En base al párrafo anterior , las modificaciones mensuales , **ARRENDADORA PURA** , las cobrará cada mes, mediante recibo . En el supuesto de existir disminución al pago mensual **ARRENDADORA PURA** expedirá nota de crédito.

**CUARTA .-** Se pacta expresamente ante ambas partes que el **VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 2313 del Código Civil para el Distrito Federal como supletorio del de Comercio y con base en los artículos 376 y 377 de este último , se **RESERVA EL DOMINIO DEL BIEN** , materia de este contrato , hasta que su precio y derivaciones legales estén íntegramente pagadas .

**QUINTA .-** EL **COMPRADOR** del bien lo recibe desde luego y en razón desde luego y en razón de su carácter de arrendatario que el confiere el artículo 2315 en relación con el artículo 2310,2311 y 2312 del Código Civil en vigor y el cual es meramente temporal , porque este Contrato debe transformarse en causa traslativa de dominio en favor de el **COMPRADOR** cuando se cumpla la condición suspensiva, consistente en el pago íntegro y puntual del precio y sus derivaciones legales, y al efecto renuncia al derecho que le concede al artículo 2468 del Código Civil , según el cual la pérdida o deterioro de la cosa alquilada , deberá presumirse siempre a cargo del arrendador , porque como queda dicho en el presente Contrato, toma el **COMPRADOR** a su cargo los riesgos del bien vendido aunque el dominio del mismo no se le transfiera hasta que se cumpla la condición pactada . EL **COMPRADOR** se obliga y toma a su exclusiva cargo el pagar los impuestos , multas y demás responsabilidades civiles , administrativas o de orden penal que hubiere por la posesión , uso, servicio o explotación del automóvil en cualquier forma , por lo que la vendedora no se hace responsable en forma alguna por cualquier accidente que sufra u ocasiones el automóvil de este Contrato.

**SEXTA .-** En virtud de lo señalado en la cláusula , el **COMPRADOR** asume a la firma del presente **CONTRATO** la responsabilidad consiguiente en los artículos 1910,1911,1912,913,125,1927,1932,2647,2650 y además relativos del Código Civil en vigor .

**SÉPTIMA .-** Para dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 29 de la **Ley Federal de Protección al Consumidor** , las partes de común acuerdo y para el caso de que se rescindiere el presente Contrato , deberán restituir mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho y para tal efecto fijar las condiciones bajo las cuales se cubrirán el alquiler , renta o indemnización según el caso y tomando en consideración el estado de uso que guarda el bien y el tiempo de uso del mismo por el **COMPRADOR** .

**OCTAVA .-** El incumplimiento de cualquier de las escrituras y obligaciones contraídas por el **COMPRADOR** por virtud del presente Contrato , inclusive la falta de pago puntual de dos de los abonos estipulados , darán por vencidos los demás abonos , así como los títulos de crédito en que se decientan , si así lo conviene el **VENDEDOR** y en tal caso podrá exigir inmediatamente el pago de la totalidad del adeudo que esté insoluto .

Del mismo modo y con base en el artículo 23 de la **Ley Federal de Protección al Consumidor** , los saldos insolutos no cubiertos a su vencimiento , además de que sigan causando los intereses pactados causarán intereses moratorios al vencimiento de los intereses ordinarios pactados .

**NOVENA .-** Con base en los artículos 28 y 29 de la Ley Federal de protección al Consumidor , **VENDEDOR Y COMPRADOR** pueden ejercer su derecho y rescindir el presente Contrato en los casos en que ésta proceda y sin perjuicio para el **VENDEDOR** de entablar la acción ejecutiva si ésta es procedente y sin perjuicio para el **COMPRADOR** que ha pagado más de 50% del importe de la compra de optar por la rescisión o el pago del adeudo insoluto .

**DÉCIMA .-** EL **VENDEDOR** podrá dar por vencido el saldo del adeudo del presente Contrato y en consecuencia exigir su pago total, cuando ocurra cualquier de las siguientes causas .

a).- Por cesión o traspaso de derechos o alquiler del bien o de cualquiera de los derechos que adquiere el **COMPRADOR** y sin que medie consentimiento otorgado por escrito del **VENDEDOR** .

b).- Por falta de aviso por escrito y detallado del **COMPRADOR** dentro de los tres días siguientes a la fecha en que ocurra el robo , accidente o deterioro total o parcial que afecte la naturaleza del bien vendido .

c).- Por falta de pago, a la fecha del vencimiento de dos o más de los abonos . pactados , con excepción de cuando el **COMPRADOR** haya cubierto más de la mitad del precio estipulado , en cuyo caso se estará a lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor .

d).- Por suspensión de pagos , quiebra o concurso del **COMPRADOR** . En caso de suspensión de pagos quiebra o concurso del fiador el **COMPRADOR** cuenta con plazo de treinta días a partir de que se declaren éstas para otorgar coobligado o en su defecto se procederá a dar por vencido el saldo total del adeudo .

e).- Cuando el vehículo sufra destrucción total o daños parciales que afectan su naturaleza o ésta sea objeto de robo, embargo, secuestro y otro acontecimiento semejante a los citados en esta cláusula .

f).- Por incumplimiento del comprador de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este Contrato .

**DÉCIMA PRIMERA .-** Expresamente pactan **VENDEDOR** y **COMPRADOR** como causas de rescisión de este Contrato las siguientes :

a).- Voluntarias : en cuyo caso se restituirán mutuamente las prestaciones que se hubieran hecho en la inteligencia de que el **VENDEDOR** tendrá derecho a exigir por el uso del bien , el pago de un alquiler o renta u una indemnización por el deterioro que haya sufrido la unidad que será fijado de común acuerdo o en su defecto por Peritos y por otra parte del **COMPRADOR** , por la parte del precio que haya cubierto, tendrá derecho a los intereses de la cantidad entregada hasta el momento de la rescisión computados conforme a la tasa que autorice , con carácter general la Secretaría de Comercio y en caso de que dicha Dependencia no hubiese señalado la tasa de interés , éstos serán computados a la misma tasa que se pacta en este Contrato .

b) Por violaciones de cualquiera de las obligaciones que en este Contrato contrae el COMPRADOR si el VENDEDOR no opta por demandar el pago total de las prestaciones que se le adeudaren al acaecer la causa de rescisión. En el evento de que el VENDEDOR demande la rescisión o incumplimiento por mora del COMPRADOR, si éste ha cubierto más de la mitad del precio pactado, podrá por la rescisión en los términos del inciso a) de esta cláusula por el pago del adeudo más los costos y gastos judiciales.

**DÉCIMA SEGUNDA.** - EL COMPRADOR se obliga a no vender, alquilar, prestar ni gravar en forma alguna el bien objeto de este Contrato, hasta que no quede pagado totalmente su precio y pase al COMPRADOR el dominio sobre el mismo. También tendrá la obligación en todo momento de informar al VENDEDOR sobre el cambio de domicilio que llegare a tener, contando con la autorización por escrito del VENDEDOR en caso de trasladarse permanentemente a cualquier otro Estado, que no sea el comprendido dentro del D.F. y zonas aledañas.

**DÉCIMA TERCERA.** - Dada la naturaleza legal de este Contrato, el COMPRADOR se obliga a tomar a su exclusivo cargo los riesgos del bien inclusive el caso fortuito y la fuerza mayor, lo mismo que el pagar los impuestos, multas y demás responsabilidades civiles y de orden penal que hubiese por la posesión, uso, servicios o explotación del bien en cualquier forma. A este efecto el COMPRADOR renuncia a los beneficios que conceden las fracciones I y III del artículo 1948 y III, IV Y V del artículo 2017 del Código Civil vigente. EL VENDEDOR no se hace responsable en forma alguna por cualquier accidente que sufra u ocasione el bien objeto del Contrato, asumiendo el COMPRADOR LA RESPONSABILIDAD proveniente de dichos conceptos. Del contenido de esta cláusula se tomara razón especial en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**DÉCIMA CUARTA.** - Las placas y la licencia para la circulación de vehículo, las obtendrá el COMPRADOR a nombre propio y sólo para los efectos de las responsabilidades a su cargo, pero sin que este signifique traslación de dominio del mismo ya que ésta solo se llevara a cabo hasta que se cumplan totalmente todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.

**DÉCIMA QUINTA.** - Se conviene por las partes, atento a el contenido de los artículos 1051 y 1052 de el Código de Comercio que las acciones derivadas por el VENDEDOR, en su caso, en que la vía ejecutiva mercantil, en consecuencia la acción derivada del pago de el precio, se deberá demandar en la vía Ejecutiva Mercantil con la aplicación en las reglas correspondientes de la acción rescisoria a que se refiere el Código de procedimientos Civiles para el D.F. aplicado supletoriamente al de comercio. El ejercicio la acción ejecutiva para obtener el pago del precio, no impedirá que posteriormente pueda ser ejercitada la acción rescisoria y viceversa.

**DÉCIMA SEXTA.** - La factura permanecerá en poder del VENDEDOR, como garantía de Reserva de Dominio del bien, pudiendo expedirse el COMPRADOR copias fotostaticas, Cartas factura o cualquier otro documento que acrediten la legitima propiedad del bien, materia del presente Contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** - EL COMPRADOR autoriza al VENDEDOR a negociar en cualquier forma y con quien mejor le convenga los títulos de crédito que ha suscrito en este acto y que se relacionan en la cláusula cuarta, asimismo lo

autoriza a ceder en la misma forma que los títulos de créditos , los derechos en favor del VENDEDOR derivados del presente Contrato , según lo previsto en el artículo 2030 del Código Civil .

**DÉCIMA OCTAVA .-** Las partes contratantes hacen constar , expresamente que antes de firmar el presente Contrato fueron elidas las disposiciones legales a que se hacen mención en él , mismas en las que intervienen y declaran conocer su alcance y fuerzas legales .

**DÉCIMA NOVENA .-** Todos los gastos y honorarios que la celebración y ratificación ante el Notario Publico o Corredor Público Titulado y la inscripción que el presente Contrato ocasione serán pagadas por el COMPRADOR .

**VIGÉSIMA .-** Para todos los efectos legales de este Contrato se someten las partes a las Leyes y tributos del lugar en que el mismo se haya otorgado . En todo lo previsto en el presente Contrato, el mismo se regirá por las disposiciones aplicables del Código de Comercio y las de derechos común legislación supletoria del Código de Comercio .

VENDEDOR

-----  
COMPRADOR

-----  
AVAL  
-----

**CAPITULO 4**  
**ASPECTO CONTABLE**

## **CAPITULO 4 ASPECTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **4.1 ANTECEDENTES**

#### **BOLETÍN C- 6 INMUEBLES ,MAQUINARIA Y EQUIPO**

Este Boletín es dado a conocer en Julio de 1974 y en el se contempla incluir en el Estado de Posición Financiera , la figura del arrendamiento financiero y en notas a los estados financieros si se trataba del arrendamiento operativo, ya que con anterioridad y de acuerdo con el concepto legal se establecía que no se adquiría la propiedad de los activos fijos tomados en arrendamiento financiero y como consecuencia de ello, los Principios de Contabilidad no consideraban se incluyo en el Balance General, por tanto , hasta antes de Julio de 1974 , tanto el arrendamiento financiero como el operativo se reconocían en las notas a los estados financieros o en registros contables de control .

**EL BOLETÍN C - 6 INMUEBLES , MAQUINARIA Y EQUIPO , establece lo siguiente :**

Tratamiento contable de los activos fijos tomados en arrendamiento .

1.- La practica de obtener , a través de la celebración de contratos de arrendamiento, el derecho a utilizar activos fijos, ha venido incrementándose recientemente . En consecuencia, es importante sentar las bases , desde el punto de vista del arrendatario, acerca de la información o tratamiento contable que es aplicable en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos del arrendatario , o en relación con los resultados de operación en los años en que están dichos contratos en vigor .

2.- Los contratos de arrendamiento comprendidos en los casos que se mencionan anteriormente pueden clasificarse en los dos siguientes grupos :

- a) Arrendamientos que conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de renta y en los cuales no es presumible que el arrendatario vaya adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien rentado .
- b) Arrendamientos que en esencia equivale a una compra a plazos del activo .

3.- En cuanto a los arrendamientos del primer grupo , los estados financieros del arrendatario , deben contener la información necesaria que permita al lector considerar el efecto que los compromisos del arrendamiento puedan tener sobre la situación financiera y los resultados de operación, tanto del año actual como de los futuros. Consecuentemente en las notas a los estados financieros se indicarán los montos anuales de las rentas , tipos o clases de activos fijos, el período de

arrendamiento , así como cualquier otra obligación o garantía en caso de que existiese , u otra información adicional que fueses de importancia .

Por lo que respecta a los arrendamientos que en esencia equivalen a una compra a plazos , los pagos de renta representan un medio para el financiamiento de dicha compra , siendo la naturaleza de la operación la adquisición del bien con la obligación inherente de pagar por él.

La naturaleza de estos contratos es tal que el activo y el correspondiente pasivo deben mostrarse en el balance general distinguiendo este tipo de arrendamientos de los mencionados en primer término .

4.- Los casos de arrendamiento que en realidad representan adquisiciones a plazos, deben ser registrados como compras .

El bien ( activo ) y la obligación de pagarlo ( pasivo ) deben de registrarse en el balance general . El monto de esta transacción se determina tomando como base el importe total de las rentas a pagar , excluyendo la parte de las rentas que represente costos de servicio , impuestos sobre arrendamientos y otros costos de operación , en caso de que los hubiese , y deduciendo también el interés supuesto por el financiamiento de la operación a plazos . En el balance general se presenta el activo dentro del grupo de activo fijo, en un renglón por separado que puede denominarse " Maquinaria adquirida por arrendamiento " o un título semejante . El activo se presenta separando la porción circulante de la porción a largo plazo . Una nota a los estados financieros puede ser importante en las operación . El activo debe depreciarse con bases a su vida útil .

5.- El criterio para la identificación de contratos de arrendamiento que en realidad representan compras a plazos está basado en el hecho de si el arrendamiento va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del activo , determinar esta situación requiere de una evaluación cuidadosa de cada caso en particular .

6.- Es claro que un derecho sobre la propiedad del activo no se va adquiriendo en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento puede ser cancelado por cualquiera de las partes , por razones que no sean la realización de una contingencia remota . Por otra parte , en los casos de contratos no sujetos a cancelación a menos que se realice una contingencia remota , la existencia de cualesquiera de las condiciones siguientes , generalmente significa que el arrendatario adquiere un derecho sobre la propiedad del activo a medida que efectúa el pago de las rentas , y consecuentemente son una evidencia de que el arrendamiento representa en esencia una compra .

a) El periodo inicial del arrendamiento es considerablemente menor que la vida útil del bien , y el arrendamiento tiene la opción de renovar el contrato por el periodo remanente de vida útil del bien , a rentas considerablemente más bajas que las originalmente pactadas .

b) El arrendatario tiene el derecho . durante el periodo del contrato o al término del mismo , de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece substancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse .

7.- A menos que resulte claro que no se está adquiriendo un derecho sobre la propiedad de bien arrendado , la existencia de las condiciones siguientes también ayudan a distinguir un contrato que en realidad representa una compra .

- a) El activo fue adquirido por el arrendador para satisfacer necesidades específicas del arrendatario , y muy probablemente es útil únicamente para ese propósito específico y por el arrendatario de que se trate .
- b) El período del arrendamiento corresponde al período de vida útil del activo , y el arrendatario está obligado a pagar costos como son ; impuestos , seguros , mantenimiento , etc., que generalmente son atribuibles a quien tiene la propiedad del activo .
- c) El arrendamiento garantiza las obligaciones del arrendador con respecto al activo arrendado.
- d) El monto de las rentas pactadas es igual o superior al valor de mercado del bien a la fecha de la operación más el financiamiento y los gastos ( impuestos , apertura de crédito etc.) a cargo del arrendatario .

Como puede notarse , dentro del boletín C - 6 , no se habla explícitamente de como debe llevarse a cada tipo de arrendamiento aunque si se distinguen 2 tipos, sin embargo , dado que no se explica el modo de registrar contablemente otras modalidades del arrendamiento como los inmuebles y los subarrendamientos , ni la forma en que los arrendadores deben registrar, se hace necesario el establecer nuevas normas que eliminan las lagunas observadas en este ordenamiento por ello , al 18 de julio de 1990 la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos , A.C. da a conocer a los socios el proyecto del boletín D - 5 " Arrendamientos " , estableciendo un período para comentarios sobre el mismo el cual concluye al 30 de octubre de 1990 y es en ese momento , cuando la aplicación de las normas establecidas en dicho ordenamiento , se hace obligatoria para los Estados Financieros correspondientes a ejercicios que inicien en enero de 1991 sin perjuicio de hacerse la aplicación anticipada .

## **4.2 SITUACIÓN ACTUAL BOLETÍN D - 5 ARRENDAMIENTOS**

### **ANTECEDENTES**

El Boletín C - 6 inmuebles, Maquinaria y equipo, establece ciertas reglas para el registro contable de arrendatarios : sin embargo , se concreta a las necesidades de los arrendatarios, y no contempla estas transacciones desde el punto de vista del arrendador .

Además, en los últimos años han proliferado una gran variedad de operaciones de arrendamiento que establecen diferentes opciones para satisfacer las necesidades de financiamiento o de operación de los arrendatarios y constantemente están surgiendo nuevas opciones en el mercado , por lo cual esta Comisión ha considerado indispensable establecer normas sobre el tratamiento contable y reglas de presentación de las operaciones de arrendamiento que atiendan a las características generales .

Habiendo analizando los distintos tipos de operaciones de arrendamiento que existen en el mercado, la Comisión ha concluido que existen dos grandes grupos.

- 1.- Los Capitalizables
- 2.- Los Operativos

Las bases de clasificación de estas operaciones se inician en los párrafos 30 a 33 de este boletín .

Dentro de las operaciones de arrendamiento capitalizable destacan las de " ARRENDAMIENTO FINANCIERO " , que son realizadas por instituciones especializadas dentro de un marco legal que define , tanto a éstas como al contrato correspondiente , según se establece en la Ley de Organizaciones y Actividades de Crédito. Otros tipos de operaciones de arrendamiento y las empresas que las llevan a cabo , se encuentran definidos en distintas leyes .

Uno de los principales problemas que existen en la contabilización de las operaciones de arrendamiento , es distinguir si son un contrato capitalizable o un contrato operativo . Estas situación debe hacerse en atención a la sustancia económica de la operación como se establece en párrafos anteriores de este Boletín y no en base a su forma legal .

Por ejemplo , un elemento que deberá tomarse en cuenta para lograr esta distinción , es la aplicación de los criterios de entidad cuando la empresa que realiza los contratos forma parte de una entidad consolidada. Pueden existir diferencias en el tratamiento contable a nivel individual y consolidado cuando, por ejemplo, los bienes son producidos por alguna empresa del grupo y otra interviene como arrendadora financiera u operativa .

Asimismo , pueden existir subsidiarias en el extranjero en las cuales se dé un tratamiento a los contratos de arrendamiento distinto del que se daría a nivel consolidado al diferir las formalidades y el juicio que sobre la operación pueda tenerse para la subsidiaria individual .

## **OBJETIVOS Y ALCANCE**

Definir y clasificar por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento .

Establecer las reglas de valuación, reconocimiento ,presentación y revelación de información en los estados financieros, de cada una de las clases de arrendamientos.

El presente Boletín deroga los párrafos 35 al 41 del Boletín C - 6 , Inmuebles, Maquinaria y Equipo.

A continuación se definen algunos conceptos :

## **DEFINICIONES**

### **Arrendamiento .**

Convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo de una renta .

### **Arrendamiento Capitalizable .**

Un arrendamiento que transforme substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo , independientemente de que se transfiera la propiedad o no .

### **Arrendamiento Operativo .**

Todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable .

### **Costo de Operación .**

Costos tales como seguros, mantenimiento , predial, ya sea que los pague el arrendatario o el arrendador .

### **Costos Directos Iniciales .**

Costos incurridos por el arrendador , directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento ( comisiones, honorarios, legales, etcétera ) .

### **Fecha de Inicio del Arrendamiento .**

La fecha del contrato a la fecha en que se haya firmado el compromiso preliminar , si ésta es anterior .

### **Ingresos Financieros por Devengar .**

El diferencial entre la inversión bruta y su valor presente , calculado con la tasa de interés que se especifique en el contrato de arrendamiento .

### **Inversión Bruta para el Arrendador .**

A la fecha de inicio del arrendamiento , el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado .

### **Inversión Neta para el Arrendador .**

A la fecha de inicio del arrendamiento , la inversión bruta para el arrendador menos los ingresos financieros por devengar.

**Opción de Compra a Precio Reducido .**

Acuerdo que permite el arrendatario , a su elección comprar la propiedad rentada por un precio suficientemente bajo en relación al valor de mercado en el momento que la opción puede ser ejercida . Esta situación permite suponer que dicha opción será ejercida .

**Pagos Mínimos .**

a) Para el arrendatario : los pagos que está obligado a hacer o que puede ser requerido a hacer en relación a la propiedad rentada.

b) Para el arrendador : los pagos descritos en el párrafo anterior más la garantía de un tercero no relacionado con el arrendador , del valor residual o de pagos de rentas más allá del termino del contrato de arrendamiento .

**Periodo del Arrendamiento .**

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

**Rentas Variables .**

Los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos , posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar; por ejemplo: cambios en índice Nacional de Precios al Consumidor y cambios en el Costo Promedio Porcentual .

**Tasa de Interés Implícita .**

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

**Tasa de Interés Incremental .**

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

**Valor de Mercado .**

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

**Valor residual no garantizado .**

Cuando en el contrato de Arrendamiento Financiero el arrendatario no firma para adquirir el valor residual al finalizar la operación , éste o un tercero no

relacionado con el arrendador podrá adquirirlo , tomando el valor residual de la propiedad arrendada menos una porción garantizada ( valor que determina la arrendadora, de acuerdo a las mensualidades que fueron liquidadas a la arrendataria por parte del arrendador ).

#### **Vida Útil Remanente .**

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

### **CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS**

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios de un activo permanente a la propiedad con el arrendador o se asignan al arrendatario .

Tanto para el arrendatario como para el arrendador , un arrendamiento se clasifica como arrendamiento capitalizable o arrendamiento operativo .

#### **UN ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE :**

Se transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamiento normalmente son no cancelable y aseguran para el arrendador la recuperación normalmente de su inversión de capital más un rendimiento .

#### **REQUISITOS.**

Si la fecha de inicio del arrendamiento, éste cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones .

**El arrendatario debe clasificarlo como arrendamiento capitalizable :**

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

**Para el arrendador debe clasificar un arrendamiento como capitalizable:**

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

Tratándose de arrendamiento de bienes raíces, existen criterios adicionales para que el arrendador pueda clasificarlos como arrendamientos capitalizables.

## **CONTABILIZACIÓN PARA EL ARRENDADOR**

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual , debe ser registrado como la inversión bruta en el arrendamiento , lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes deberá registrarse como ingreso financiero por devengar.

La tasa de descuento que se utilice para determinar al valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el arrendamiento cuando ésta no sea demasiado baja con relación a las tasas de interés vigentes en el mercado para créditos similares en plazo y garantías, en cuyo caso se utilizaría esta última. Cuando el arrendador sea fabricante o distribuidor comercial del activo arrendado, el valor presente de los pagos mínimos se debe registrar como el precio de venta .

El ingreso financiero por devengar deberá aplicarse a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos . A mayor plazo del arrendamiento , mayor es el riesgo y la incertidumbre en la operación por lo que estos factores deberán tomarse en cuenta para evaluar la necesidad de modificar el patrón de reconocimiento de ingresos financieros durante el período del arrendamiento .

El costo de la propiedad rentada o el valor de registro , si éste es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador , mas cualquier costo directo inicial, debe ser cargado al costo de ventas en el mismo periodo en que se reconoce el ingreso.

En el caso de las arrendadoras que no son fabricantes ni distribuidores comerciales del activo arrendado, no registrará ingreso ni costo por tratarse de una operación eminentemente financiera y no haber diferencia substancial entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor del mercado del activo arrendado. En este caso , los costos directos iniciales deberán cargarse a la inversión bruta y aplicarse a resultados conforme se reconozcan los ingresos financieros por devengar .

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

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento los contabilizará el arrendador de la manera siguiente :

Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un contrato nuevo, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deberán ser ajustados efectuando los ingresos financieros por devengar. Si el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se clasifique como operativo , el saldo de la inversión neta deberá ser eliminado y deberá incorporarse el activo arrendado al valor neto contable a esa fecha , el cual no deberá exceder el precio de mercado y el efecto neto de estos ajustes deberá ser cargado a los resultados del periodo.

## **CONTABILIZACION PARA EL ARRENDATARIO**

El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa , a un valor de mercado del activo arrendado , a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el periodo del arrendamiento .

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos , el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incrementa la más baja.

Los costos de operación del activo arrendado , a apagar por el arrendador, incluso en el monto de la renta , deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación deberá hacerse una estimación .

El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo , si no existe certeza razonable de que el término del contrato se transferirá la propiedad del activo rentado , el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato .

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

Los cambios en las condiciones originadas del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera :

1 ) Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable , deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos , a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente . Cuando los cambios originales que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del periodo por la diferencia .

**2 ) La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la siguiente manera :**

- a) Si la renovación o extensión de un arrendamiento capitalizable , deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el párrafo 1) inmediato anterior.**
- b) Si la renovación o extensión se clasifica como un arrendamiento operativo , el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo .**

**3 ) La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente , afectando los resultados del periodo por la diferencia .**

## **PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás activos, por lo que respecto a su clasificación como activo circulante o activo no circulante .**

**El activo registrado y su depreciación acumulada deberá clasificarse el arrendamiento de una manera consistente con la clasificación de activos similares .**

**El pasivo neto debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos , por lo que respecto a su clasificación como pasivo a corto o largo plazo .**

## **REVELACIÓN**

**La siguiente información respecto de los arrendamientos capitalizables debe ser revelada en los estados financieros del arrendador .**

**1 ) Los comprobantes de la inversión neta a la fecha de cada balance presentado:**

- a) Los pagos mínimos a cobrar a futuro, con deducción por separado de los importes que representen costos de operación y la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.**
- b) Los valores residuales no garantizados que se acumulen en beneficio del arrendador .**
- c) Si es aplicable, los gastos directos iniciales .**
- d) Los ingresos financieros por devengar .**

**2 ) Los pagos mínimos a cobrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado .**

3 ) El total de las rentas variables incluidas en los resultados de cada periodo en que se presente un estado de resultados .

La siguiente información, referente a los contratos de arrendamiento capitalizable debe ser revelada en los estados financieros del arrendatario :

1 ) El importe bruto, clasificado por tipo de activo , de los activos registrados por arrendamientos a la fecha del balance .

2 ) Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos , así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente .

3) El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamiento no cancelables a la fecha del balance .

4 ) El total de rentas variables incurridas en cada periodo a que se refiera el estado de resultados .

5 ) Los activos y las obligaciones registradas por contratos de arrendamiento capitalizable deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañe . Debe hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el periodo , originadas por dichos contratos .

6 ) Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento .

#### **UN ARRENDAMIENTOS OPERATIVO :**

Si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen substancialmente con el arrendador .

#### **REQUISITOS**

Todos aquellos contratos que no reúnen requisitos para arrendamiento capitalizable , se consideran arrendamiento operativo .

#### **CAPITALIZACIÓN PARA EL ARRENDADOR**

Las rentas se reportan como ingreso durante el período del arrendamiento de una manera sistemática , como puede ser el método de línea, aunque los cobros no son esta misma base .

Las rentas variables ( dependiendo de eventos futuros tales como volumen de rentas, inflación , costo promedio porcentual, etc. ) se reportan como ingreso conforme se devenguen .

Los activos arrendados se deprecian conforme a las políticas normales de depreciación del arrendador.

Los costos directos iniciales podrán referirse durante el periodo del arrendamiento y aplicarse a resultados en proporción al reconocimiento del ingreso. Otros costos relacionados con el arrendamiento se aplican a resultados conforme se incurren .

## **CONTABILIZACION PARA EL ARRENDATARIO**

Las rentas deben cargarse a resultados durante el periodo del arrendamiento de una manera sistemática , como puede ser el método de línea recta, aunque los pagos no sean sobre esta misma base. Puede emplearse con otro método sistemático más representativo del beneficio para el arrendatario por el uso del activo rentado.

Las rentas variables se cargan a resultados conforme se devengan .

## **REVELACIÓN**

La información siguiente respecto de los arrendamientos operativos debe ser revelado en los estados financieros del arrendador.

- 1 ) El costo y el valor en libros, si éste es diferente , de los activos arrendados clasificados por grupo homogéneos de acuerdo a su naturaleza o función y el importe de la depreciación acumulada a la fecha del último balance presentado .
- 2 ) Importe de las rentas por cobrar en el futuro en cada uno de los cinco años siguientes de las rentas del último balance presentado .
- 3 ) Rentas variables totales incluidas en los resultados en cada periodo en que se presente un estado de resultados .
- 4 ) Una descripción general de las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento .

## **PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO**

La siguiente información referente a los contratos de arrendamiento operativo , debe ser revelada en los estados financieros.

1) Rentas cargadas en resultados por cada periodo por el cual se presente estado de resultados, separando los pagos mínimos de las rentas variables y de los ingresos por subarrendamiento.

2) Si el contrato es por un periodo inicial no cancelable de más de un año se deberá informar además de los pagos mínimos futuros, su total y el importe por cada uno de los cinco años siguientes.

3) Una descripción general de los contratos de arrendamiento .

a) La base para la determinación de las rentas variables .

b) Los términos de las opciones de renovación y de compra , así como clausuras de actualización de rentas .

c) Restricciones impuestas por los contratos de arrendamiento , tales como limitaciones en el pago de dividendos , contratación de deuda de otros arrendamientos.

#### **ARRENDAMIENTOS DE BIENES RAÍCES.**

Estos incluyen :

a) Arrendamientos de terrenos .

b) Arrendamientos de terrenos y edificios .

c) Arrendamientos de bienes raíces y maquinaria y equipo .

d) Arrendamientos de parte de un edificio.

#### **ARRENDAMIENTO DE TERRENOS SOLAMENTE Y TERRENOS Y EDIFICIO**

Para que el arrendamiento clasifique un arrendamiento como capitalizable , será necesario que se transfiera la propiedad al término del arrendamiento , que exista una opción de compra a precio reducido o que tratándose de edificio , el periodo del arrendamiento sea substancialmente igual a la vida útil del mismo.

Adicionalmente , para el arrendador , será necesario que el cobro de los pagos mínimos sea razonablemente predecible y no haya incertidumbre respecto a los costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador durante la vigilancia del contrato. Si no se cumple con estos requisitos, el arrendador deberá clasificar el contrato como arrendamiento operativo .

Tratándose de Terrenos y Edificio , el arrendatario registrará su activo identificando cada uno de los componentes.

#### **ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES Y MAQUINARIA Y EQUIPO**

Cuando el arrendamiento incluya maquinaria y equipo en adición a bienes raíces , debe separarse la porción de los pagos mínimos aplicables a la

maquinaria y equipo mediante una estimación que se considere apropiada bajo las circunstancias la cual podrá ser calculando la porción del valor de mercado al inicio del arrendamiento de cada uno de los bienes arrendados . El elemento maquinaria y equipo deberá considerarse por separado para efectos de la aplicación de los criterios de clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo .

## **ARRENDAMIENTO DE PARTE DE UN EDIFICIO**

Si el costo y el valor de mercado de la porción arrendada puede ser determinados razonablemente al inicio del arrendamiento , éste se clasificará por el arrendador como capitalizable u operativo de acuerdo a los criterios establecidos en la sección " Arrendamientos de Terrenos solamente y Terrenos y Edificio " Si no es así el arrendador considerará el arrendamiento como operativo .

El arrendador podrá aplicar los criterios de clasificación basándose totalmente en el valor de mercado de la propiedad rentada al inicio del arrendamiento .

Si no es posible determinar objetivamente el valor de mercado de la propiedad rentada , el arrendatario podrá capitalizar la propiedad rentada como una sola unidad , el periodo del arrendamiento es substancialmente igual a la vida útil remanente del edificio cuya porción está rentando . Todos los demás casos serán considerados por el arrendamiento como arrendamientos operativos .

## **VENTA Y ARRENDAMIENTO EN VÍA DE INGRESO**

Cuando un activo es vendido y posteriormente rentado en vía de ingreso, deberán aplicarse los criterios generales establecidos por su clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo .

La utilidad o pérdida en la venta inicial del activo debe aplicarse a resultados por el arrendatario :

a) Tratándose de arrendamientos capitalizables, en proporción a la depreciación del activo arrendado . Si el activo rentado es un terreno la aplicación a resultados se hará en línea recta durante el término del contrato.

b) Tratándose de arrendamientos operativos , se deberá reconocer en el momento de la venta .

## **SUBARRENDAMIENTOS Y TRANSACCIONES SIMILARES**

Esta sección trata de los siguientes tipos de transacciones :

a) La propiedad arrendada es subarrendada por el arrendatario original a un tercero subsistiendo el convenio entre los contratantes originales .

b) Se sustituyen el arrendamiento dentro del contrato original . El nuevo arrendatario es el principal obligado del contrato y el arrendatario original puede o no ser obligado solidario .

c) Se sustituye el arrendamiento original, a través de un nuevo contrato, cancelándose el original .

#### **CONTABILIZACION PARA EL ARRENDADOR ORIGINAL**

Si el arrendatario original subarrienda la propiedad rentada o si el contrato de arrendamiento original es vendido o transferido a un tercero por el arrendatario original , el arrendador original deberá continuar contabilizando el arrendamiento igual como antes.

Si el contrato de arrendamiento original es reemplazado por un nuevo, con un nuevo arrendatario , el arrendador deberá contabilizar la terminación del arrendamiento original y se considerará el nuevo arrendamiento como una operación separada .

#### **CONTABILIZACION PARA EL ARRENDATARIO ORIGINAL**

Si el subarrendador origina la sustitución del arrendatario original , la terminación del arrendamiento original deberá registrarse como sigue :

a) Si el arrendamiento original era capitalizable , el arrendatario deberá cancelar el registro del activo y su correspondiente obligación, afectando los resultados del periodo por la diferencia entre ambos. Cualquier obligación contingente o importe extraordinario, pagado o recibido por la terminación del contrato original , debe aplicarse a los resultados del periodo .

b) Si el arrendamiento original era operativo , deberá efectuarse el resultado del periodo por cualquier obligación contingente o pago extraordinario resultante de la cancelación del contrato .

Si el subarrendamiento no revela al arrendatario original de su obligación principal dentro del contrato original , el arrendatario original como subarrendado, deberá registrar la operación como sigue :

a) Tratándose originalmente de un arrendamiento capitalizable , el subarrendador seguirá los criterios establecidos en este boletín para clasificar el nuevo contrato como arrendamiento capitalizable u operativo .

**CAPITULO 5**  
**ASPECTO FINANCIERO**

## **CAPITULO 5 ASPECTO FINANCIERO**

### **5.1. CONSIDERACIONES FINANCIERAS PARA ARRENDAR EQUIPO.**

Partiendo de la base de que los recursos son escasos y las necesidades ilimitadas, se hace necesario que la empresa obtenga el mayor aprovechamiento de los recursos que invierte en el negocio sean estos propios o ajenos con miras a lograr una continuidad en la inversión tal, que le permita seguir creciendo para dar mejor servicio a sus clientes por ello, debe buscar beneficio suficiente de lo invertido para cubrir el costo de capital y obtener una utilidad razonable.

Desde el punto de vista financiero, el arrendamiento es una fuente externa de financiamiento que utilizan las empresas para la obtención de activos fijos en propiedad en la que comúnmente se otorga financiamiento por el 100% del valor de los activos a diferencia de la que suele ocurrir con otro tipo de financiamiento con el banco, en el que el financiamiento es por lo regular menor al 100%. Durante el periodo del arrendamiento es el arrendador quien mantiene la propiedad legal del bien sin embargo, el arrendatario lo posee, lo emplea y obtiene de él su rendimiento lo cual en esta ocupación es lo más importante.

Es también una fuente sustituta de financiamientos usados en el capital de trabajo y proyectos de crecimiento.

#### **- CAPITAL DE TRABAJO**

El capital de trabajo es el activo circulante de una negociación y los recursos con los que esta cuenta para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo. Comúnmente, esta integrado por:

- 1.- Efectivo en caja y bancos
- 2.- Cuentas por cobrar
- 3.- Inventarios, sean estos de materia prima, producto en proceso o producto terminado
- 4.- Otros derechos de rápida convertibilidad en efectivo.

Cuando la empresa necesita adquirir activos fijos cuyo retorno seguramente no será inmediato, tiene para adquirirlos varias posibilidades, tales como obtener un crédito bancario, obtener crédito del mismo proveedor del equipo, comprarlo de contado, emitir acciones para lograr los recursos con los que adquiera el bien, arrendarlo, emitir obligaciones o bien obtenerlo en

arrendamiento financiero. Entre las alternativas anteriores, hay varias que efectivamente no afectarían de manera significativa el capital de trabajo pero que sin embargo, presentan otras desventajas, por ejemplo el financiamiento bancario como lo mencionamos, no es frecuente que pueda ser obtenido por el 100% del valor del bien, lo que implicaría que la empresa tendría que disponer de su activo circulante para invertir en un activo convertible o recuperable a muy largo plazo; el crédito del proveedor del equipo directamente implica por lo general fuertes "enganches" como garantía, la emisión de obligaciones y acciones al tratarse de una pequeña empresa, que no cotiza en bolsa, requieren por lo general de mucho tiempo para poder colocarse además de que, al ser una empresa no muy conocida con todo y que sea "buena" empresa, requiere ofrecer altas tasas para las obligaciones y emitir un amplio número de acciones, claro que esto no es ley, pero es lo que normalmente ocurre.

El efecto que cualquier alternativa pueda tener sobre el capital de trabajo, es importante por el costo de oportunidad que representa ese efecto ya que, el dinero disponible como capital de trabajo puede ser invertido en la adquisición de otros activos de mas rápida conversión o de necesidad imperativa como podrían ser pago de pasivos contraídos con anterioridad, compra de materias primas, etc., que presentan mayor productividad, menores costos o ahorro de intereses. Por lo que respecto al arrendamiento puro, es probablemente el que menor efecto negativo tenga sobre el capital de trabajo sin embargo, no otorga la propiedad del bien ni los beneficios que implica (sobre el capital de trabajo) al momento de pagar impuestos, el disminuir un gasto no derogado ( la depreciación) de la base del impuesto.

Cuando una empresa se financia por medio de arrendamiento financiero, deja casi intacto su capital de trabajo ya que no contempla grandes erogaciones al principio de la operación, y dispondrá de recursos para ser utilizado en los conceptos mencionados.

Por último, cabe hacer notar que las inversiones o los proyectos de inversión deben ser analizados de manera integral, es decir, debe incluirse como parte de los recursos necesarios además del costo de adquisición de los equipos, los recursos que como capital de trabajo se requieran (inventarios, cuentas por cobrar, etc.) para poner en marcha el equipo a adquirir.

#### **- RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN.**

Para entender el rendimiento sobre la inversión, es importante aclarar que, de los recursos, el capital propio es el que mayor costo representa y por lo tanto menor rentabilidad y que los accionistas obtienen un mayor rendimiento en

tanto mayor sea el nivel de recursos ajenos, obviamente esto no debe ser considerado excluyendo aspectos tales como, nivel de riesgo que se este dispuesto a asumir y flexibilidad que para posteriores necesidades de recursos se desee conservar.

**Para ilustrar lo anterior, tenemos la siguiente formula:**

$$\text{promedio sobre la inversión} = \frac{\text{utilidades distribuibles neta}}{\text{capital contable}}$$

### **CAPACIDAD CREDITICIA.**

Conocida también como flexibilidad de financiación, y manifiesta el grado en que una empresa esta en posibilidades de obtener financiamientos posteriores, mejorando tanto en monto como en instituciones o formas de crédito alternas.

Cuando una empresa recurre a una institución de crédito para obtener crédito normalmente refaccionario si lo que se pretende adquirir es un activo fijo, y sobre todo, cuando el monto de dicho crédito es considerable, la institución presta los recursos, establece gravámenes sobre la planta industrial o limita la solicitud de nuevos recursos tanto con ella como con otras instituciones; al utilizar el arrendamiento financiero como alternativa, se obtienen las siguientes ventajas:

- 1.- Las arrendadoras financieras, toman como garantía de crédito otorgado, el bien objeto de arrendamiento al conservar la propiedad legal del mismo durante el periodo de arrendamiento por lo que no importa que la planta industrial esta gravada por un crédito anterior.
- 2.- También permite a la empresa contratar nuevos créditos con otras instituciones que soliciten como garantía planta industrial, pues el resto de las instituciones no le interesa el hecho de que existan previos contratos de arrendamiento financiero pues ellas tienen la posibilidad de garantizar sus prestamos.

De lo anterior, podemos deducir que el arrendamiento financiero amplia la capacidad crediticia de la empresa ya sea como primera alternativa liberando las otras o como último recurso cuando el ejercicio de la capacidad crediticia esta al tope.

## **5.2. COMPARACIÓN CON OTRAS ALTERNATIVAS.**

A continuación se presentan características de las opciones para adquirir activos en propiedad que son comparables al arrendamiento financiero establecido en cada uno de los aspectos más importantes en el siguiente orden:

- a) Financiamiento bancario
- b) Emisión de acciones
- c) Emisión de obligaciones
- d) Arrendamiento puro

Se presenta por último un cuadro comparativo que le permitirá al lector apreciar en forma sintética los aspectos relevantes de dichas alternativas.

### **- FINANCIAMIENTO BANCARIO.**

Son créditos normalmente refaccionarios e hipotecarios. Esta clase de créditos son los destinados a la compra de instrumentos útiles de labranza, maquinaria, construcción o realización de obras inmobiliarias.

Para poder tener acceso a ellos, el solicitante debe mostrar, solvencia financiera, solvencia moral, señalar el destino de los recursos y hacer constar su capacidad para cubrir el servicio de la deuda, los gastos son servicios financieros, notariales, de los estudios técnicos y económicos además de que se requiere la prestación de diversos requisitos como avales, proyecciones financieras a largo plazo, estados financieros auditados y los bancos son generalmente bastante lentos en su otorgamiento.

#### **Características:**

1.- Los intereses que se generan son deducibles de acuerdo a lo establecido en los artículos 7-A y 7-B de la ley del impuesto sobre la renta (tratados más adelante en el capítulo del aspecto fiscal) y son llevados íntegramente a resultados contables.

2.- La garantía se basa además de los activos adquiridos, en otros del propio contribuyente, por ello normalmente bloquea la capacidad de posteriores financiamientos.

3.- El tiempo para su concertación varía dependiendo del cliente y de sus antecedentes con la institución a la que se ha dirigido.

4.- Dado que el destino del crédito es la adquisición de un activo, la depreciación de este es deducible de acuerdo con lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

5.- generalmente es necesario tener una estructura financiera sana para ser sujeto de crédito.

6.- El rendimiento al accionista se mantiene o incrementa ya que entre mayor sea el apalancamiento, mayor será el rendimiento al capital, sin embargo no hay que olvidar que también el riesgo se incrementa.

7.- El costo del crédito es normalmente el más bajo de los que aquí analizamos.

#### **- EMISIÓN DE ACCIONES.**

Consiste en la obtención de recursos a través de personas físicas o morales que estén dispuestas a asumir el riesgo de participar como socios en la empresa, para lo cual exigen un beneficio que se manifiesta de dos maneras: la primera, mediante la obtención de dividendos y la segunda mediante el incremento en el valor de la acción para hacer líquido este beneficio al decidir vender la acción.

#### **Características:**

1.- Significa un proceso lento y largo.

2.- Permite alivianar la estructura financiera al disminuir la relación deuda capital, lo cual no significa que sea lo óptimo y sin embargo, sí permite disminuir el riesgo y presentar una situación más sana para posteriores necesidades.

3.- Los dividendos que son el costo inmediato, no son deducibles fiscalmente por lo cual, contribuyen a incrementar dicho costo.

4.- No implica cargas financieras dado que no tienen que hacerse pagos periódicos, pues los dividendos se otorgan a discreción de los accionistas (asamblea), excepto tratándose de acciones preferentes.

5.- Por lo mencionado al hablar del crédito bancario, el rendimiento al accionista se disminuye al disminuir comparativamente el pasivo.

6.- Debe tomarse en cuenta que, en el caso de cotizar en bolsa, no todos los momentos son oportunos para efectuar esta emisión pues en caso de hacerse en un momento en que el precio de la acción no es muy alto, se deberá emitir un mayor número de acciones lo que implicaría un riesgo de dilución del control en la empresa, pues las que un accionista posea cada vez representarán un porcentaje inferior del total.

7.- Generalmente no existe fecha definida para el reembolso del principal

8.- Los costos de emisión varían según el tipo de esta siendo más altos en la oferta pública.

#### **- EMISIÓN DE OBLIGACIONES.**

Es una alternativa usada generalmente para obtener grandes montos de recursos y no son de fácil acceso para la pequeña y mediana empresa.

Son títulos emitidos por sociedades anónimas, que representan la participación personal de sus poseedores en un crédito colectivo; pueden ser:

Quirografarias.- Respaldadas por la estructura financiera de quien las emite.

Hipotecarias.- Respaldadas por un bien inmueble

Convertibles.- Pueden pasar a ser acciones

Fiduciarias.- Garantizadas por un fideicomiso

Prendarias.- Garantizadas por diversos bienes

#### **Características:**

1.- Se establecen normalmente fechas de pago tanto del principal como de los intereses, pueden ser mensuales, trimestrales o semanales.

2.- Los intereses se pactan partiendo de la tasa que en ese momento paguen los CETES (certificados de la tesorería), mas una sobretasa, se toma esta base por considerarse que los CETES son la deuda mas segura de cobrar al ser el Gobierno el deudor.

3.- Para lograr una emisión es necesario recurrir a varias instancias lo que implica incremento sustancial en costos de emisión, dichas instancias son:

- a) Comisión Nacional de Valores (Estudio técnico, económico, inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios)
- b) Bolsa Mexicana de Valores (Estudio técnico, legal y cuotas anuales de inscripción)
- c) Instituto para el Depósito de Valores (indeval).
- d) Registro Público de la Propiedad.

4.- Requiere de hacer gastos notariales, de avalúo, de publicaciones y de comisiones al intermediario.

5.- Se garantiza un financiamiento a mediano y largo plazo, condiciones constantes de crédito y es posible realizar prepagos con el fin de disminuir la carga financiera en el momento en que se cuente con recursos excedentes que no tengan posibilidad de mejor inversión.

#### **- ARRENDAMIENTO PURO.**

El arrendamiento puro, es una alternativa para poseer bienes sin tener la propiedad de los mismos.

Es el contrato por medio del cual una persona física o moral llamada arrendador se obliga a otorgar el uso o goce respecto a un bien a una persona física o moral llamada arrendatario quien a su vez en contraprestación debe efectuar un pago convenido por cierto periodo de tiempo preestablecido, ya sea, en efectivo, bienes, crédito o servicio.

#### **Características:**

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

2.- Tratamiento fiscal como gasto operativo del arrendamiento involucrado.

3.- EL arrendamiento evita la distracción de fondos en la adquisición de bienes muebles e inmuebles, asignando dichos recursos a otras necesidades.

4.- No necesariamente se requiere de recursos que respalden la obtención del financiamiento, ya que la garantía esta dada por el bien mismo, gracias a lo cual, no afecta la posición del arrendatario como sujeto de crédito pues, no se registran ni activos ni pasivos (solo cuentas de orden).

5.- No se pacta opción alguna para el arrendatario. (no existe transferencia de propiedad del bien).

**6.- No se tienen opciones, si no que deben existir acuerdos de voluntades (contratos adicionales) al termino del plazo.**

**7.- Si el arrendatario quisiera adquirir el bien objeto del contrato al final del plazo del arrendamiento, esto es jurídicamente viable solo que dicha operación debe hacerse a precio de mercado, de no ser así la autoridad fiscal tiene facultades para determinar presuntivamente el monto al que debió haberse realizado la operación.**

**8.- Fiscalmente, es tratado como gasto el importe de las rentas con el requisito de que sean estrictamente indispensables para el desarrollo de las actividades del contribuyente.**

**9.- Para el acreditamiento del IVA, se requiere que las erogaciones sean deducibles para efectos del ISR.**

**10.- Los gastos efectuados en bienes arrendados son igualmente deducibles al 100%.**

**11.- El costo nominal de esta opción están cimentadas en aspectos fiscales como deducibilidad total del gasto, etc., lo que implica un alto riesgo, pues en cualquier momento pueden cambiar las disposiciones fiscales.**

#### **Ventajas:**

**1.- Alta recuperación fiscal, al considerarse como 100% deducibles el importe de lo pagado.**

**2.- No sacrificar parte de los recursos operativos en la adquisición de bienes de capital necesarios para operar.**

**3.- No se considera parte de los activos que integran la base gravable del impuesto al activo.**

**4.- No se sacrifican fuentes de financiamiento alternas necesarias para integrar el capital de trabajo de toda la organización.**

### CARACTERÍSTICAS DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Concepto	Arrendamiento financiero	Arrendamiento puro	Acciones	Crédito	Obligaciones
Fujo	Libera	Libera	Igual	Igual	Igual
Monto	Total	-----	Total	Parcial	Total
Utilidad	Baja	Baja	No afecta	Baja	Baja
Flexibilidad	No afecta	No afecta	Aumenta	Disminuye	Disminuye
Control	No afecta	No afecta	Se diluye	No afecta	No afecta
Velocidad	Rápido	Rápido	Lento	Lento	Lento
Costo	Alto	Alto	Regular	Regular	Regular
Requisitos	Pocos	Pocos	Muchos	Muchos	Muchos
Propiedad	Segura	No existe	Segura	Segura	Segura
Beneficios fiscales	Altos	Regular	Bajo	Regular	Regular
rendimiento al accionista.	Aumenta	No afecta	Disminuye	Aumenta	Aumenta

**CAPITULO 6**  
**ASPECTO FISCAL**

**CAPITULO 6  
ASPECTO FISCAL**

**6.1 ANTECEDENTES**

LEY DEL IMPUESTO  
SOBRE LA RENTA.

CONTRATO  
UNIONADO

CRITERIO  
Nº 13 DEL  
30 DE ABRIL  
DE 1966

23 DE SEPT.  
DE 1969  
REVOCAION  
DEL  
CRITERIO Nº 13

3 DE JUNIO  
DE 1970  
RATIFICACION  
DE LA  
REVOCAION  
DEL  
CRITERIO  
Nº 13

LEGISLACION  
INFORMAL

RESTRUCTURACION  
II  
DE LA LEY DEL  
IMPUESTO SOBRE  
LA RENTA DE 1960

19 DE NOVIEMBRE  
DE 1974  
LEY DEL IMPUSTO  
SOBRE LA RENTA

INCLUSION  
EXPRESA EN  
EL CUERPO  
DE LA  
LEY DEL  
IMPUESTO SOBRE  
LA RENTA

OTRAS LEYES  
FISCALES.

LEY DEL  
IMPUESTO  
SOBRE  
INGRESOS  
MERCANTILES

CODIGO  
FISCAL  
DE LA  
FEDERACION

LEY GENERAL DE  
ORGANIZACIONES  
Y ACTIVIDADES  
ANEXIAS  
DEL CREDITO

LEY DEL  
IMPUESTO  
AL VALOR  
AGREGADO

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

## A) MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

		ARTICULO	
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	ARRENDADOR	14 F.IV
			15
	REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	ARRENDADOR	6
			30
		ARRENDADOR	16 F. III
			30 F.I
	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		7A
			A B F.III
			7B F.IV
		ARRENDATARIO	48
		50 F.I	
		50 F.II	
LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	ARRENDADOR	12	

<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	ARRENDATARIO	25
	LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS		2 F.II
		ARRENDATARIO	2F.III
			3
			5
LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO	ARRENDADOR	25	
	ARRENDATARIO	27	
LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	ARRENDATARIO	2	

## **B) INCORPORACIÓN EN LEY**

En noviembre de 1974 , se incorporo la figura de **arrendamiento financiero** a la Ley del impuesto Sobre la Renta , estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a los contratos de **arrendamiento financiero** . La autoridad legislo de manera tal que la operación entre el **arrendador** y el **arrendatario** retomando la participación de este tipo de transacciones , en otras palabras , reconoció que el **arrendamiento financiero** es un crédito de bienes en donde la empresa **arrendadora** mantiene la propiedad del activo y el **arrendatario** lo posee físicamente , lo emplea en la realización de sus actividades , obteniendo así una utilidad .

A pesar de las diversas modificaciones que la Ley del Impuesto Sobre la Renta ha sufrido de 1975 a la fecha, básicamente son las mismas condiciones establecidas en noviembre de 1974 las que rigen a los contratos de arrendamiento financiero hasta nuestros días .

La reforma más reciente , consistió en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 y derogar al artículo 49 de la ley del Impuesto Sobre la Renta . El primero , especificaba el procedimiento para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia ( interés ) 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 consistía en determinar un porcentaje según el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable y multiplicado por el total de pagos convenidos para el término de plazo inicial forzoso 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 considera como monto original de la inversión la cantidad pactada como valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero .

Esta modificación es de suma importancia si consideramos que existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión , ya que las tablas establecidas en el artículo 48 estaban calculadas asumiendo capitalización de intereses de forma anual en tanto que , en la práctica, dicha capitalización se realiza en forma con lo que , la cantidad resultante como monto original de la inversión era siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era también menor .

Existían también diferencias en el plano del Impuesto al Valor Agregado , ya que el arrendador , calculaba este impuesto partiendo del bien y el arrendatario lo hacía en base al monto original de la inversión y aunque si bien es cierto que dicha diferencia se compensa al calcular el impuesto de los intereses , la desigualdad provocaba interpretaciones erróneas y dudas para ambas partes .

El artículo 49 por su parte , señalaba que el resultado de restar el total de rentas pactadas el monto original de la inversión se debería deducir en partes iguales durante el plazo inicial del contrato , lo cual , no es acorde con la práctica financiera actual pues generalmente , los intereses son mayores al inicio de la operación invirtiéndose dicha tendencia conforme transcurre el plazo .

## **C) CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

## **ART.15. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

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

En las operaciones de arrendamiento financiero , el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y asignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada .

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

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

## **REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

### **ART.6 VALOR DEL BIEN Y TASA DE INTERÉS EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

Para efectos de lo establecido en fracciones III Y IV del art. 15 del Código Fiscal de la Federación , se considera que se cumple con los requisitos señalados en las mismas, cuando se consigne expresamente en el contrato del arrendamiento financiero el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada en el contrato respectivo o la mecánica para determinar .

### **ART.30 ENAJENACIONES EN PLAZO CON PAGOS DIFERIDOS O EN PARCIALIDADES .**

Los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pagos diferidos o en parcialidades o celebren contratos de arrendamiento financiero , cuando opten por diferir la acusación de contribuciones , conforme a las disposiciones fiscales respectivas , deberán llevar en su contabilidad registros

que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal , inclusive mediante cuentas de orden .

## **D) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA .**

### **ART.16 F. III EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO , PRESTACIÓN DE SERVICIOS O ENAJENACIÓN A PLAZOS .**

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

### **ART. 30 COSTO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta ley por cada bien, conforme a lo siguiente.

I. Al término de cada ejercicio el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento.

II. La deducción a la que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objetos de contrato de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción Y de este artículo al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate, este se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.

### **ART.7A INTERESES EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

En los contratos de arrendamiento financiero se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto de la inversión .

Cuando los créditos , deudas , operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices , factores o de cualquier otra forma , se consideran al ajuste del interés devengado .

#### **ART.78 F.III COMPONENTE INFLACIONARIO .**

El componente inflacionario de crédito y deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, tratados con el sistema financiero o con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas. Para los efectos de párrafo anterior el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados en el sistema financiero serán la suma de saldos diarios del mes , dividida entre el numero de días que corresponda a dicho mes .

Para los efectos de esta fracción , se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones del crédito , de seguros y fianzas , de almacenes generales de depósito , arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo , uniones de crédito , empresas de factoraje financiero , casas de bolsa y casas de cambio , sean residentes en México o en el extranjero .

#### **IV. DE LOS CRÉDITOS .**

Para los efectos de la fracción III se consideran deudas , entre otras , los anticipos de clientes, las derivas de contratos financieros, el precio percibido en el caso de operaciones de cobertura cambiaria y las aportaciones para futuros aumentos de capital .

#### **ART.48 MONTO DE LA INVERSIÓN EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

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

#### **ART.50 REGLAS APLICABLES A LAS OPCIONES ESTABLECIDAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

Cuando en los contratos de arrendamiento financiero se haga uso de algunas de sus opciones , para la deducción de la inversiones relacionadas con dichos contratos se observa lo siguiente :

1.- Se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada , o bien , por prorrogar el plazo cierto , el importe de la opción se considerara complemento del monto original de la inversión , por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el numero de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión .

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

## **E) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

### **ART.12 BASE GRAVABLE POR ENAJENACIÓN DE BIENES .**

Para calcular el impuesto tratándose de enajenación de bienes se considera como valor el precio pactado , así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos , derechos , intereses normales o monetarios , penas convencionales o cualquier otro concepto . A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado , o en su defecto al de aveüío .

### **DIFERIMIENTO EN VENTAS , ABONOS Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

En las enajenaciones a plazo en los terminos fiscales 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 terminos de reglamento de esta ley será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses .

## **REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO .**

### **ART.25 ENAJENACIÓN A PLAZO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**

Tratándose de arrendamiento financiero , se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos son exigibles .

Lo dispuesto de esta ley será aplicable siempre que para efectos del impuesto sobre la renta , el contribuyente opte por considerar el ingreso acumulable el que efectivamente hubiere sido pagado .

## **F) LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO DE LAS EMPRESAS.**

### **ART. 2 F.II ACTIVOS FIJOS, GASTOS Y CARGOS DIFERIDOS.**

Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3 de esta ley, su saldo pendiente deducir en el impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aun cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinarán dividiendo el resultado antes mencionado entre 12 y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la ley del impuesto sobre la Renta , se considera como saldo por deducción, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción en cuyo caso se aplicaran los por ciento máximos de deducción autorizados en los artículos 43, 44 y 45 de la ley del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

### **III. TERRENOS.**

El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3 de esta ley se dividirá entre 12 y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio en el cual se determina el impuesto.

### **ART. 3 FACTORES DE ACTUALIZACIÓN.**

Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2º de esta ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del

**ejercicio por el que se determine el impuesto. No se llevara a cabo la actualización por lo que se adquieren con posterioridad al ultimo mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.**

**El monto original de la inversión en los terrenos se actualizará desde el mes en que se adquirió o se evaluó catastralmente en el caso de fincas rústicas hasta el ultimo mes de la primera mitad del ejercicio por lo que se determinara el impuesto.**

#### **ART. 5 OPCIÓN DE DEDUCIR DEUDAS.**

**Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contraídas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero.**

**No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.**

**Para los efectos de este artículo, los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculara sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el numero de meses que comprende el ejercicio. Los promedios se determinaran sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.**

**Cabe señalar que las arrendadoras financieras forman parte del sistema financiero ya que son Organizaciones Auxiliares del Crédito, por ello, el pasivo contratado con ellas derivado de contratos de arrendamiento financiero no podrán considerarse para efectos de deducción.**

#### **G) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.**

**En relación a los bienes inmuebles adquiridos que hayan tenido como antecedentes contratos de arrendamientos financieros el artículo 2 de esta ley señala:**

**No se pagara el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.**

## **H) LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO.**

Se incluyen los siguientes artículos, a causa de la similitud que con el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación guardan a un cuando por si solos no se presenten efectos fiscales.

### **ART. 25**

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

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

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y rectificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el registro público de comercio a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que la ley determine.

### **ART. 27**

Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

1. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedara fijado en el contrato. En el caso de que no se haya fijado el precio deberá

**ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.**

**II. A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venia haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.**

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

**La Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, mediante disposiciones de carácter general esta facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley.**

**En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsables de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.**

**Si en los términos del contrato queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, esta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cual de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de los que se convengan en el contrato.**

## CAPITULO 1 SITUACION ACTUAL

## **CAPITULO 7 SITUACIÓN ACTUAL**

### **7.1. ANTECEDENTES**

En la actualidad uno de los mecanismos de los que disponen las empresas para allegarse de recursos crediticios es el arrendamiento financiero.

Se trata de una operación auxiliar de crédito destinada a la compra de bienes de capital, especialmente interesante para las micro empresas con bajo flujo de efectivo.

Su costo puede llegar a ser menor que el de otros instrumentos. Además es de más fácil acceso, pues el bien dado en arrendamiento funge como garantía por tanto el usuario no está obligado a distraer recursos para garantizar el crédito.

La ventaja del arrendador reside en que concede el crédito con una garantía real y siempre puede reivindicar la propiedad sobre el bien. Además los intereses y gastos extraordinarios en general un rendimiento adicional del capital invertido. Así mismo le es más fácil decidirse a invertir, pues conoce exactamente el destino de sus recursos.

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 posibles expectativas económicas de crecimiento y desarrollo; la apertura comercial; el Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de Norte América y Canadá así como las necesidades de actualizar tecnológicamente la planta productiva, hace necesario conocer esta alternativa para financiar la adquisición de bienes de capital.

### **7.2. INDICADORES FINANCIEROS**

Es importante destacar que a principios de 1995 México cuenta con 61 arrendadoras financieras de las cuales realizan operaciones 57; las entidades que actualmente presentan sus servicios cuentan con activos, pasivos y cartera vencida que en el siguiente cuadro se presenta.

**INDICADORES FINANCIEROS**  
**( MILES DE NUEVOS PESOS )**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994**

LUGAR	ARREN- DADORA	CÁRTERA VENECIDA TOTAL	%	ACTIVOS TOTALES	CAPITAL CONTABLE	PASIVO TOTAL	APALANCA MIENTO	UTILIDAD NETA
1	BANCOMER	509,667	13%	3,754,004	299,105	3,451,899	11.5	41,719
2	BITAL	473,261	14%	3,531,371	257,444	3,233,927	10.9	379
3	SERFIN	264,164	14%	1,903,400	104,464	1,798,936	17.2	5,793
4	BANAMEX	116,109	7%	1,660,494	310,248	1,350,246	4.4	59,184
5	INVERMEX.	344,361	20%	1,622,214	108,504	1,513,710	14.0	22,824
6	UNION	383,810	23%	1,620,476	108,911	1,511,565	13.9	15,253
7	ATLAS	46,087	5%	1,052,669	174,712	877,957	5.0	19,763
8	INVERLAT	47,517	6%	861,178	70,417	790,761	11.2	12,881
9	CAPITAL	39,630	5%	821,683	67,505	754,078	11.2	15,081
10	BANORTE	94,409	12%	808,185	81,541	726,644	8.9	29,235
11	MULTIVAL.	15,140	2%	672,361	45,407	626,954	13.8	13,209
12	DIANA	19,122	3%	652,468	83,800	568,668	6.8	14,832
13	PRIME	112,792	16%	821,002	79,230	741,772	9.4	2,436
14	FIN DEL NTE.	52,758	9%	633,134	46,442	586,692	12.8	18,413
15	BANOBRAS	79,460	13%	626,823	62,697	564,126	8.0	8,258
16	ABARENDA	29,281	7%	421,612	56,951	364,561	6.4	20,946
17	QUADRUM	14,121	4%	401,500	42,417	359,083	8.5	3,593
18	COMERMEX	69,617	17%	397,484	14,733	382,751	26.0	6,512
19	MARGEN	64,620	16%	459,749	36,979	422,770	11.4	10,147
20	PROBURSA	29,171	8%	356,249	21,471	334,778	15.6	2,048
21	FIN REFOR.	133,672	30%	606,124	160,443	445,681	2.8	8,983
22	INBURSA	9,486	3%	658,348	575,558	62,788	0.1	69,982
23	BANCRESER	21,785	7%	344,284	26,368	317,916	12.1	9,181
24	IMEXA	22,331	7%	329,969	41,021	288,968	7.0	2,290
25	COM AMER.	38,303	12%	311,520	65,537	245,983	3.8	18,043
26	FINAC	1,512	1%	278,538	33,542	244,996	7.3	11,809
27	SOPIMEX	9,634	4%	287,119	38,871	248,248	6.4	8,192
28	ARKA	21,688	8%	303,401	21,814	278,487	11.2	3,624
29	MONTERREY	213,278	47%	733,401	140,554	592,847	4.2	(21,460)
30	FIN-RENT	26,626	11%	273,602	20,382	253,220	12.4	2,050
31	BANPAIS	45,440	17%	268,364	19,660	248,704	12.7	103
32	FIN.MEXI.	14,195	6%	243,804	32,383	211,421	6.5	3,341
33	ULTRA	28,304	12%	301,718	18,262	283,456	15.5	864
34	PROMEX	4,958	2%	254,113	21,766	182,347	8.4	6,779
35	ATLANTICO	55,583	22%	242,401	36,217	206,184	5.7	1,870
36	LEFACT	7,151	6%	149,956	10,623	139,333	13.1	(513)
37	INTERACCI.	27,919	20%	158,642	11,677	146,965	12.6	(559)
38	ALFA	7,809	7%	138,303	13,904	124,399	8.9	848
39	FIN D SURE.	798	1%	69,203	16,002	82,201	5.1	2,159
40	FIN D BAJO	11,623	12%	112,713	15,276	97,437	6.4	1,020
41	ABAHUAC	7,792	9%	103,548	25,220	78,328	3.1	1,329
42	MULTIARREN	44,142	36%	123,472	11,889	111,583	9.4	695
43	AFIRME	5,028	6%	82,299	20,125	62,174	3.1	4,162
44	ASECAM	3,320	5%	74,496	15,186	64,310	4.2	2,254
45	MAGNA	4,082	7%	77,793	14,954	62,839	4.2	1,419
46	INDUSTRIAL	1,205	2%	69,243	15,045	54,198	4	1,387
47	ESTRATEGIA	47,424	44%	146,293	17,271	129,022	7.5	(14,643)
48	FIN ARREN	23,030	29%	74,874	25,220	65,654	7.2	(7,798)
49	MIFEL	422	1%	57,446	17,488	39,958	2.3	2,314)
50	ARREN DIR	1,265	3%	54,996	18,862	36,134	1.9	2,973
51	CHAPULTE.	7,411	13%	67,852	16,718	51,134	3.1	1,532
52	VALMEX	1,922	4%	53,100	13,104	39,996	3.1	1,320
53	LEASE	3,539	8%	63,690	21,463	42,203	2.0	3,557
54	TRADEM	232	1%	35,919	17,213	18,706	1	2,279
55	ICIC	688	2%	36,011	23,788	12,223	0.5	2,266
56	CORPOFIN	737	3%	30,047	21,547	8,500	0.4	2,912
57	AFIN	1,422	6%	33,036	15,612	17,424	1.1	1,254
58	AGIL	0	N/A	14,919	14,062	857	0.1	82

FALLA DE ORIGEN

59	HAVRE	0	0	0	0	0	0
60	PRAGMA	0	0	0	0	0	0
61	MINERA MÉR.	0	0	0	0	0	0

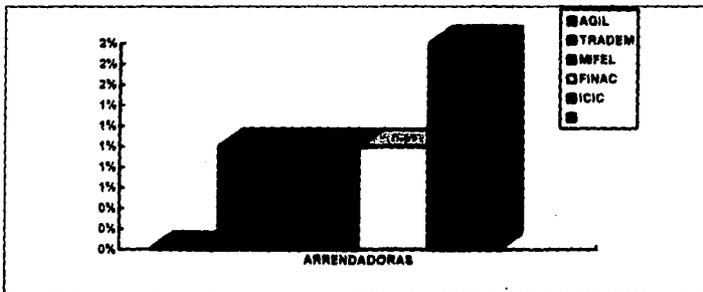
Como podemos observar en los indicadores financieros del recuadro anterior, encontramos que la arrendadora **Monterrey** al 31 de diciembre de 1994 es la que cuenta con un mayor porcentaje de cartera vencida que es de un 47% (N\$ 213,278,000.00), la que le sigue con un 44% (N\$ 47,424,000.00) es la arrendadora **Estrategia**, y las arrendadoras que cuentan con un menor porcentaje de cartera vencida son Agi, Tradem y Mifel con una cartera vencida 0%, 1% (N\$ 0.00, N\$ 232,000.00, N\$ 422,000.00) respectivamente.

A continuación graficamos las cinco arrendadoras con mayores porcentajes de cartera vencida, así como las cinco arrendadoras con menor porcentaje.

**GRÁFICA 1  
LAS CINCO ARRENDADORAS CON MAYOR PORCENTAJE DE CARTERA VENCIDA**



**GRÁFICA 2  
LAS CINCO ARRENDADORAS CON MENOR PORCENTAJE DE CARTER VENCIDA**



En relación a los activos totales, la arrendadora **Bancomer** cuenta con un total de N\$ 3754,004,000.00 ubicándose como la arrendadora de mayor inversión. La arrendadora de menor inversión en activos es **Agil** que cuenta con un total de N\$ 14,919,000.00

Dentro de las 61 arrendadoras existentes en México, las que ocupan los primeros lugares en relación a los activos totales son las siguientes:

**BANCOMER**  
**BITAL**  
**SERFIN**  
**BANAMEX**  
**INVERMEX**

N\$	3754,004,000.00
	3531,371,000.00
	1903,400,000.00
	1660,494,000.00
	1622,214,000.00

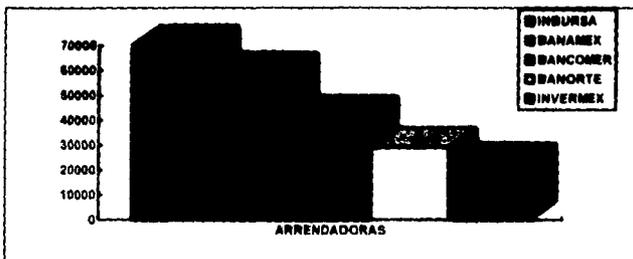
FALLA DE ORIGEN

Las arrendadoras que cuentan con menor inversión en activos son las siguientes:

<b>AGIL</b>	<b>N\$ 14,919,000.00</b>
<b>CORPOFIN</b>	<b>30,047,000.00</b>
<b>AFIN</b>	<b>33,036,000.00</b>
<b>TRADEM</b>	<b>35,819,000.00</b>
<b>ICIC</b>	<b>36,011,000.00</b>

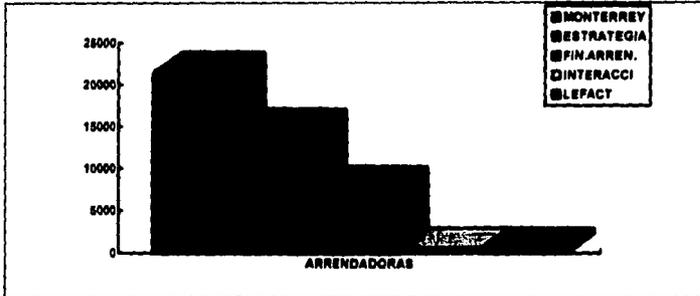
En cuanto a los resultados financieros, la arrendadora que obtuvo mayores rendimientos en 1994 fue *Inbursa* con una utilidad de N\$ 69,982,000.00, así como encontramos arrendadoras con un alto nivel de utilidades, también existen arrendadoras que operan con pérdidas, tales como las arrendadoras: *Monterrey, Estrategia, Fin. Arren.*, entre otras, con un déficit de N\$ 21,460,000.00, N\$ 14,643,000.00, N\$ 7,798,000.00 respectivamente.

**GRÁFICA 3**  
**LAS CINCO ARRENDADORAS CON MAYOR UTILIDAD EN MÉXICO EN 1994**  
**(MILES DE NUEVOS PESOS)**



ORIGEN

**GRÁFICA 4**  
**ARRENDADORAS QUE OPERAN CON DÉFICIT**  
**(MILES DE NUEVOS PESOS)**



Un punto muy importante es el apalancamiento que requieren las arrendadoras para operar. Comermex es la que cuenta con un mayor apalancamiento, el cual es, de N\$ 26,000.00, siguiendole Serfin con un apalancamiento de N\$ 17,200.00. Sin embargo, así como existen arrendadoras con un alto nivel de apalancamiento, encontramos algunas que requieren el mínimo de apalancamiento para operar como: Iclc, Corpofin, Agil entre otras.

**Principales arrendadoras con mayor apalancamiento**

<b>COMERMEX</b>	<b>N\$ 26,000.00</b>
<b>SERFIN</b>	<b>17,200.00</b>
<b>PROBURSA</b>	<b>15,600.00</b>
<b>ULTRA</b>	<b>15,500.00</b>
<b>UNION</b>	<b>13,900.00</b>

**Arrendadoras con menor grado de apalancamiento**

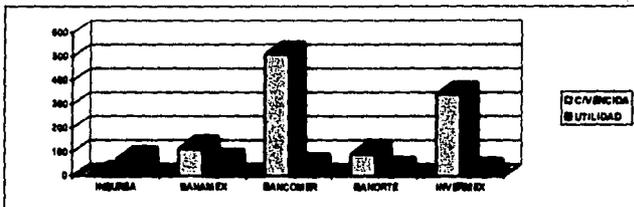
<b>AGIL</b>	<b>N\$ 100.00</b>
<b>TREDEM</b>	<b>100.00</b>
<b>INBURSA</b>	<b>100.00</b>
<b>AFIN</b>	<b>1,100.00</b>
<b>LEASE</b>	<b>2,000.00</b>

En el siguiente cuadro mostramos una comparación de algunas arrendadoras en relación con su cartera vencida y las utilidades obtenidas durante el año de 1994.

Estas arrendadoras son las que obtubieron mayores ganancias en el periodo.

<b>ARRENDADORA</b>	<b>CARTERA VENCIDA</b>		<b>UTILIDAD</b>
	<b>%</b>	<b>CANTIDAD</b>	
INBURSA	3%	9,486,000.00	N\$ 69,982,000.00
BANAMEX	7%	116,109,000.00	59,184,000.00
BANCOMER	13%	509,667,000.00	41,718,000.00
BANORTE	12%	94,409,000.00	29,235,000.00
INVERMEX	20%	344,361,000.00	22,824,000.00

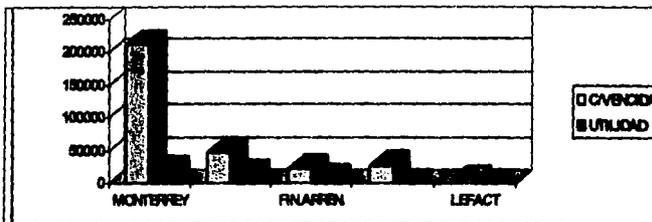
**GRÁFICA 5**  
**COMPORTAMIENTO ANUAL DE ALGUNAS ARRENDADORAS**  
**CARTERA VENCIDA Y UTILIDAD**  
**(MILES DE NUEVOS PESOS)**



En el siguiente cuadro comparamos a las arrendadoras que obtubieron durante 1994 menor rendimiento con el porcentaje de cartera vencida.

ARRENDADORA	CARTERA VENCIDA		PERDIDA
	%	CANTIDAD	
MONTERREY	47%	21,460,000.00	N\$ 21,460,000.00
ESTRATEGIA	44%	14,643,000.00	14,643,000.00
FIN. ARREN.	29%	7,798,000.00	7,798,000.00
INTERACCI.	20%	559,000.00	559,000.00
LEFACT.	6%	513,000.00	513,000.00

**GRÁFICA 6**  
**COMPORTAMIENTO DE ALGUNAS ARRENDADORAS EN EL PERIODO 1994**  
**EN RELACIÓN A SU CARTERA VENCIDA Y SU PERDIDA.**  
**(MILES DE NUEVOS PESOS)**



Como podemos observar en el análisis anterior , las arrendadoras en México tienen una cartera vencida muy alta a 1994, lo que nos hace suponer que para finales de 1995, debido a la crisis económica que vive el país, se incrementaran dichas carteras y muchas de estas arrendadoras se verán en la necesidad de declararse en quiebra.

**CAPITULO 8**  
**CASO PRÁCTICO**

## CAPITULO 8 CASOS PRÁCTICOS

### 8.1 CASO PRÁCTICO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

La compañía Enlatados de Alimentos S.A. de C.V., la cual fue fundada en 1990 se dedica al envasado y conservas de alimentos, requiere para cumplir con sus objetivos de comercialización a nivel Nacional, la adquisición de una nueva flota de equipo de reparto. Después de analizar diversas opciones, se estableció que la más viable consiste en un contrato de arrendamiento financiero, ya que no se cuenta con el capital necesario para adquirir dicha flota y continuar con las operaciones.

Se desea conocer: 1) la Contabilización; 2) la presentación y revelación que en los estados financieros se deberá llevar a cabo para el registro de la operación.

Los datos, cláusulas y elementos inherentes del contrato, son los siguientes:

- Valor de adquisición del equipo de reparto.	N\$ 5,000,000.00
- Valor de la renta mensual.	284,367.27
- Valor de desecho.	0.00
- Opción de compra al finalizar el tercer año.	200,000.00
- Tasa anual implícita del contrato.	58.80%
- Tasa mensual implícita del contrato.	4.90%
- Plazo del contrato en meses.	36
- Fecha del contrato.	31/DIC/94
- Vida útil del bien de capital.	5 años
- Depreciación del bien de capital.	20.00%

\* La tasa líder para efectos de este caso practico fue tomada en el mes de julio de 1995

- El contrato es de tipo no cancelable
- Las mensualidades deberán ser cubiertas al inicio de cada mes ,es decir, son mensualidades anticipadas.
- La opción de compra se podrá ejercer al finalizar el tercer año, si no se opta por ésta alternativa, al bien es regresado a la arrendadora.

d) La tasa de interés incremental (tasa de costo de capital que hubiese sido necesario cubrir, en caso de llevar a cabo la operación de adquisición de equipo mediante otra alternativa de financiamiento) anual calculada por el arrendatario es del 52%.

#### **SOLUCIÓN:**

1.- De acuerdo a los requisitos inscritos en el párrafo 33 del Boletín D-5, el contrato que se analiza cumple con los incisos "a", "b", y "d"; ya que existe una certeza razonable de la transferencia al arrendatario de la propiedad del bien al término del arrendamiento, puesto que señala la opción de compra en sus cláusulas; se estipuló un precio reducido para dicha opción y el valor presente de las rentas pactadas es substancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado.

En cuanto al inciso "c", que menciona que el periodo del arrendamiento debe ser substancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado, se considero que la diferencia de un año , que se tiene entre ambos factores , nos permite cumplir lo establecido en el citado inciso, en ultima instancia dependerá de lo que se entendía por "substancialmente"

2) El párrafo 33 señala que un arrendamiento de tipo capitalizable se debe registrar como un activo y su correspondiente pasivo , considerando el valor menor, entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado.

Por otra parte, al analizar el párrafo 44, se establece que el arrendatario deberá usar para efectuar sus cálculos la tasa de interés más baja entre la implícita en el contrato de arrendamiento a la incremental.

En base a lo comentado, se tiene lo siguiente:

- 1.- El arrendador calcula el monto de las rentas en base a la tasa implícita en el contrato y precio de mercado del bien.
- 2.- El arrendamiento por su parte utiliza para calcular el valor presente de los pagos mínimos, el valor de las rentas que deberá pagar al arrendador y:
  - 2.1.- La tasa de interés incremental, en cuyo caso, el valor presente de los pagos mínimos es inferior al precio de mercado del bien.
  - 2.2.- La tasa de interés implícita, en cuyo caso, el valor presente de los pagos mínimos, es igual al precio de mercado del bien.

3.- El activo y la depreciación acumulada deberán presentarse conforme a la clasificación que se le da a los activos similares, por su parte, el pasivo neto se registrara de acuerdo a las mismas consideraciones con respecto a las demás deudas, e integrado por su parte a corto y largo plazos.

Los estados Financieros deberán contener la información referente a los contratos de arrendamiento capitalizable de acuerdo a los puntos establecidos en el párrafo 53, entre otros datos los siguientes: el importe bruto de acuerdo al tipo de activo; los pagos mínimos a futuro totales especificando los costos de operación implícitos en dichos pagos, además del interés utilizado para llevar las rentas cubiertas a su valor presente; etc.

4.- La solución cuantitativa del presente caso practico se divide en los siguientes pasos:

4.1.- Cálculo de los valores presentes y valores futuros de los pagos mínimos y de la operación terminal.

En el caso practico, se ha considerado el precio del mercado de los bienes y se utiliza la tasa implícita del contrato, por tanto este es de N\$ 5,000,000.00

En este caso es necesario aplicar la siguiente formula:

$$A = R (1 + i) \frac{1 - (1 + i)^n}{i}$$

En donde:

A= Valor presente de los pagos mínimos.

R= Valor de la renta mensual.

i= Tasa implícita o incremental entre 12 ( la división es para obtener la tasa mensual)

n= Plazo del contrato en meses

Para efectos de dar a conocer su aplicación se utilizaran los datos del contrato, corroborando que el valor presente de los pagos mínimos es igual.

$$A = 284,367.27 (1+0.049) \frac{1 - (1+0.049)^n}{0.049}$$

$$A = 5,000,000.00$$

4.2.- Ahora es necesario calcular el valor presente de la opción de compra al finalizar el tercer año, por medio de la siguiente ecuación:

$$C = \frac{S}{(1+i)^n}$$

En donde:

C= Valor presente de la opción de compra

S= Valor futuro de la opción de compra (cantidad a cubrir para obtener la propiedad del bien al finalizar el contrato)

i= Tasa implícita o incremental entre 12 ( La división es para obtener la tasa mensual)

n= Plazo del contrato en meses.

Sustituyendo:

$$C = \frac{200,000}{(1+0.049)^{36}}$$

$$C = 35,736.53$$

4.3.- Para obtener el total del valor futuro de los pagos mínimos, se debe multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses del plazo establecido en el contrato.

**Valor futuro de los pagos mínimos (284,367.27) (36)**

**Valor futuro de los pagos mínimos = 10,237,221.72**

En cuanto al valor futuro de la opción terminal, éste se encuentra inscrito en el contrato y es de N\$ 200,000.00

En el cuadro 1, se presenta el análisis de los valores futuros y presentes del contrato de arrendamiento capitalizable.

4.4.- En el cuadro 2 , se muestra la tabla de amortización correspondiente, que se integra de acuerdo con los siguientes pasos:

En la primera columna (A), el numero de rentas mensuales.

En la segunda columna (B), el capital insoluto por pagar, el cual se determina restando al capital insoluto, el capital integrado en la renta, en otras palabras,  $B1 \text{ menos } F1 = B2$ ,  $B2 \text{ menos } F2 = B3$ , etc.

En la tercera columna (C), el valor de las rentas mensuales se obtiene de los datos del contrato.

En la cuarta columna (D), se muestra la base para calcular los intereses, la cual se obtiene restando el capital insoluto , el valor de cada renta mensual, es decir, la columna B menos la C.

En la quinta columna (E), el interés integrado en la renta, que se obtiene multiplicando la base para calcular los intereses (D) por la tasa mensual implícita en el contrato, en el caso es del 4%.

En la sexta columna (F), el capital integrado en la renta, que se calcula restando el valor de la renta mensual © el interés integrado en la renta (E).

En la séptima columna (G), el capital pagado acumulado que es la suma de  $F1+F2+Fn...$

En la gráfica 1, presenta el comportamiento anualizado correspondiente a la renta, y al capital e intereses integrados en éste.

Como se puede apreciar durante el primer periodo los intereses son mayores a la amortización del capital, para el segundo casi se igualan, finalmente en el tercer año la mayor parte de la renta cubierta corresponde al pago del capital financiado.

4.5.- se presentan los asientos contables a realizar durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero desde el enfoque del arrendatario; con el objeto de simplificar su comprensión se exponen en forma de diario.

4.6.- Se muestra el estado de posición financiera del arrendatario al inicio de la operación.

4.7.- Se presenta el estado de posición financiera al año de firmado el contrato y el Estado de Resultados correspondientes al mismo periodo, en ambos casos se ha considerado a la transacción en forma independiente de cualquier otro movimiento, afín de facilitar su interpretación.

Es importante destacar que los lineamientos contenidos en el Boletín B-10 "Reconocimiento de los Efectos de la inflación de la Información Financiera" en materia de activos fijos y depreciación, son aplicables a los inmuebles, maquinaria y equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento. Por tanto, para efectos de cumplir con principios de contabilidad, es necesario reexpresar las cifras del activo fijo y su depreciación en las circunstancias, ya sea mediante el método de "ajuste al costo histórico por cambios en el nivel general de precios" o por el método de "autorización de costos específicos".

**CUADRO 1**  
**ANÁLISIS DE LOS VALORES FUTUROS Y PRESENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO .**  
(NUEVOS PESOS)

CONCEPTO	VALOR FUTURO A	VALOR PRESENTE B	DIFERENCIA C A-B
MENSUALIDADES	10,237,221.72	5,000,000.00	5,237,221.72
OPCIÓN TERMINAL	200,000.00	35,736.53	164,263.47
SUMAS	10,437,221.72	5,035,736.53	5,401,485.19

N\$10,437,221.72 Total del contrato a valor futuro

5,035,736.53 Total del contrato a valor presente (a la firma)

200,000.00 Opción terminal del contrato a valor futuro

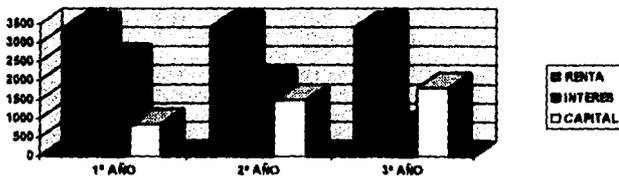
35,736.53 Opción terminal del contrato a valor presente

5,237,221.72 Intereses a pagar por arrendamiento financiero

164,263.47 Intereses a pagar al ejercer la opción de compra

5,401,485.19 Total de intereses a cubrir por el arrendatario.

**GRAFICA 4**  
**COMPORTAMIENTO ANUAL DE LA RENTA; INTERES Y CAPITAL**  
**INTEGRADOS, DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.**  
**(MILES DE NUEVOS PESOS)**



**TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.  
(MILES DE NUEVOS PESOS)**

No.de rentas por mes	Capital insoluto (por pagar)	valor de renta mensual	Base para calcular intereses	Interes integrado en la renta	Capital integrado en la renta	Capital pagado acumulado
A	B	C	D B-C	E D*4%	F C-E	G FO+F1+...F
1	5000000.00	284367,27	4715632,73	231066,01	53301,26	53301,26
2	4946698,74	284367,27	4662331,47	228454,25	55913,02	109214,28
3	4890785,72	284367,27	4606418,45	225714,51	58654,76	167867,04
4	4832132,96	284367,27	4547765,69	222840,52	61526,75	229393,79
5	4770606,21	284367,27	4486238,94	219825,71	64541,56	293935,35
6	4706064,21	284367,27	4421697,38	216663,18	67704,09	361839,44
7	4638360,56	284367,27	4353993,29	213345,68	71021,59	432661,03
8	4567338,87	284367,27	4282971,70	209865,62	74501,65	507162,68
9	4492837,32	284367,27	4208470,05	206215,04	78152,23	585314,91
10	4414685,09	284367,27	4130317,82	202365,58	81981,69	667296,60
11	4332703,40	284367,27	4048336,13	198368,47	85998,8	753295,40
12	4246704,60	284367,27	3962337,33	194154,53	90212,74	843508,14
13	4156491,86	284367,27	3872124,59	189734,11	94633,16	938141,30
14	4061858,70	284367,27	377491,43	185097,08	99270,19	1037411,49
15	3962588,51	284367,27	3678221,24	180232,84	104134,43	1141545,92
16	3858454,08	284367,27	3574086,81	175130,26	109237,01	1250782,93
17	3749217,07	284367,27	3464849,80	169777,64	114589,63	1365372,56
18	3634627,44	284367,27	3350260,17	164162,75	120204,52	1485577,08
19	3514422,92	284367,27	3230055,65	158272,73	126094,54	1611671,62
20	3388328,38	284367,27	3103961,11	152094,1	132273,17	1743944,79
21	3256055,21	284367,27	2971687,94	145612,71	138754,56	1882689,35
22	3117300,35	284367,27	2832933,38	138813,74	145553,53	2028252,88
23	2971747,12	284367,27	2687379,85	131681,62	152685,65	2180938,53
24	2819061,47	284367,27	2534694,20	124200,02	160167,25	2341105,78
25	2658894,22	284367,27	2374526,95	116351,82	168015,45	2509121,23
26	2490878,77	284367,27	2206511,50	108119,09	176248,18	2685369,41
27	2314630,59	284367,27	2030263,32	99482,91	184884,36	2870253,77
28	2129746,23	284367,27	1845378,96	90423,51	193943,76	3064197,53
29	1935802,77	284367,27	1651435,50	80920,34	203446,93	3267644,46
30	1732355,84	284367,27	1447988,57	70951,99	213415,28	3481059,74
31	1518940,56	284367,27	1234573,29	60494,1	223873,17	3704932,91
32	1295067,39	284367,27	1010700,12	49524,31	234842,96	3939775,87
33	1060224,43	284367,27	775857,16	38017,14	246350,27	4186126,14
34	813874,16	284367,27	529506,89	25945,84	258421,43	4444547,57
35	555452,73	284367,27	271060,46	13281,97	271083,16	4715632,87
36	284367,43	284367,27	0	0	284367,27	5000000,00
SUMAS		10237221,		5237221,7	5000000	

**REGISTRO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**

CONCEPTO	DEBE	HABER
<b>ASIENTO ( 1 )</b>		
Equipo adquirido mediante contrato de arrendamiento	5,000,000.00	
opción de compra de eq.por contrato de A.F.	35,736.53	
Gastos financieros no devengados	5,401,485.19	
I.V.A por acreditar	750,000.00	
Acreedores x contratos de arrendamiento		10,437,221.72
Bancos		750,000.00
<i>A la firma del contrato</i>		
<b>ASIENTO 2</b>		
Acreedores por contratos de arrendamiento	284,367.27	
I.V.A por acreditar	34,659.91	
Bancos(por renta del periodo)		284,367.27
<i>Por el primer pago de renta anticipada</i>		
<b>ASIENTO ( 3 )</b>		
Gastos Financieros	231,066.01	
Gastos Financieros no devengados		231,066.01
<i>Por los intereses devengados del primer mes</i>		
<b>ASIENTO ( 4 )</b>		
Gastos de operación	84,146.00	
Depreciación acumulada eq.de arrendamiento		84,146.00
<i>Depreciación del primer mes</i>		
<b>ASIENTO ( 5 )</b>		
Acreedores por contrato de arrendamiento	284,367.27	
I.V.A por acreditar	34,268.14	
Bancos(por renta del periodo)		284,367.27
Bancos (por I.V.A de los intereses)		34,268.14
<i>Segundo pago de la renta anticipada</i>		
<b>ASIENTO ( 6 )</b>		
Gastos Financieros	228,454.25	
Gastos Financieros no devengados		228,454.25
<i>Intereses devengados del segundo mes</i>		
<b>ASIENTO ( 7 )</b>		
Gastos de operación	84,146.00	

Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,146.00	
<i>Depreciación del segundo mes</i>			
<b>ASIENTO ( 8 )</b>			
Acreedores por contratos de arrendamiento	284,367,27		
I.V.A por acreditar	33,857,18		
Bancos (por renta del periodo)		284,367,27	
Bancos (por I.V.A de los intereses)		33,857,18	
<i>Tercer pago de renta anticipada</i>			
<b>ASIENTO ( 9 )</b>			
Gastos financieros	225,714,51		
Gastos financieros no devengados		225,714,51	
<i>Intereses devengados del tercer mes</i>			
<b>ASIENTO ( 10 )</b>			
Gastos de operación	84,146.00		
Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,146.00	
<i>Depreciación del tercer mes</i>			
<b>ASIENTO ( 11 )</b>			
Acreedores por contrato de arrendamiento	284,367,27		
I.V.A por acreditar	33,426,08		
Bancos (por renta del periodo)		284,367,27	
Bancos (por I.V.A de los intereses)		33,426,08	
<i>Cuarto pago de la renta anticipada</i>			
<b>ASIENTO ( 12 )</b>			
Gastos financieros	222,840,52		
Gastos financieros no devengados		222,840,52	
<i>Intereses devengados del cuarto mes</i>			
<b>ASIENTO ( 13 )</b>			
Gastos de operación	84,146.00		
Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,146.00	
<i>Depreciación del cuarto mes</i>			
<b>ASIENTO ( 14 )</b>			
Acreedores por contrato de arrendamiento	284,367,27		
I.V.A por acreditar	32,973,86		
Bancos (por renta del periodo)		284,367,27	
Bancos (por I.V.A de los intereses)		32,973,86	
<i>Quinto pago de la renta anticipada</i>			
<b>ASIENTO ( 15 )</b>			
Gastos financieros	219,825,71		
Gastos financieros no devengados		219,825,71	
<i>Intereses devengados del quinto mes</i>			

<b>ASIENTO ( 16 ) ***</b>		
Gastos de operación	84,148.00	
Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,148.00
<i>Depreciación del quinto mes</i>		
<b>ASIENTO ( 107 ) ****</b>		
Gastos de operación	84,148.00	
Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,148.00
<i>Depreciación del trigésimo del sexto mes</i>		
<b>ASIENTO ( 108 )</b>		
Acresedores por contratos de arrendamientos	200,000.00	
I.V.A. por acreditar (opción de compra )	5,360.48	
IV.A. por acreditar (intereses opción de compra )	24639.52	
Bancos (opción de compra )		200,000.00
Bancos (I.V.A. opción de compra e intereses		30,000.00
)		
<i>Pago de la opción de compra</i>		
<b>ASIENTO ( 109 )</b>		
Gastos Financieros	164,263.47	
Gastos Financieros no devengados		164,263.47
<i>Intereses correspondientes a la opción de compra</i>		
<b>ASIENTO ( 110 )</b>		
Gastos de operación	84,148.00	
Depreciación acumulada eq. en arrendamiento		84,148.00
<i>Depreciación del trigésimo séptimo mes en adelante hasta cubrirlo en su totalidad .</i>		

\*\*\*

Como puede apreciarse la secuencia de los asientos 2, 3 y 4 ; 5, 6 y 7 ; 8, 9 y 10; 11, 12 Y 13, 14, 15, 16; y en adelante hasta el asiento 106, es la misma primero se registra el importe de las rentas al inicio del mes, esta se divide en dos partes , una correspondiente a los gastos financieros y otra a la amortización del pasivo; por último se contabiliza la depreciación del mes. los asientos correspondientes a los meses 6 al 35 se llevan a cabo conforme a los pasos descritos.

\*\*\*\*

a partir de asiento 107 se presenta el registro contable del trigésimo sexto mes , en el cual el arrendatario ejerce la opción de compra.

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**ACTIVO**

<b>CIRCULANTE</b>	( 4,548,219,62 )	( 4,548,219,62 )
<b>FIJO</b>		
Equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento	5,035,736,53	
Menos Depreciación acumulada	(1,009,747.00)	4,025,989,53
<b>Total del Activo</b>		<u><b>522,230,09</b></u>

**PASIVO**

**CORTO PLAZO**

Acreeedores por contrato de arrendamiento.	<u>4,548,219,62</u>	<u>4,548,219,62</u>
--	---------------------	---------------------

**LARGO PLAZO**

Acreeedores por contrato de arrendamiento	5,889,002,10	
Menos Gastos financieros no devengados .	(2,832,586,09)	
Vencimiento a corto plazo	<u>(4,548,219,62)</u>	<u>(1,491,803,61)</u>

<b>Total Pasivo</b>		<u><b>3,056,416,01</b></u>
---------------------	--	----------------------------

**CAPITAL CONTABLE**

Resultado del ejercicio	(3,578,646,10)	(3,578,646,10)
<b>Total Capital Contable</b>		<u><b>( 3,578,646,10)</b></u>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>		<u><b>522,230,09</b></u>

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

VENTAS	0
COSTO DE VENTAS	0
UTILIDAD BRUTA	<u>0</u>
GASTOS DE OPERACIÓN	<u>1,009,747</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	(1,009,747)
GASTOS FINANCIEROS	2,568,899,10
UTILIDAD (PERDIDA ) NETA	<u>(3,578,646,10)</u>

**CONTABILIZACIÓN PARA LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA FINMEX S.A. DE C.V.**

Con el objeto de facilitar -en lo general- la interpretación de los párrafos correspondientes a la contabilización para el arrendador, inscritos en el capítulo 4, para tal efecto se utilizan los mismos datos considerados en el caso práctico No. 1, lo que permitirá realizar una comparación de los efectos que una operación de arrendamiento financiero tiene, tanto en la contabilidad del arrendatario como para el arrendador.

- Valor de adquisición del equipo de reparto.	NS 5,000,000.00
- Valor de la renta mensual.	284,367.27
- Valor de desecho.	0.00
- Opción de compra al finalizar el tercer año.	200,000.00
- Tasa anual implícita del contrato.	58.80%
- Tasa mensual implícita del contrato.	4.90%
- Plazo del contrato en meses.	36
- Fecha del contrato.	31/DIC/94
- Vida útil del bien de capital.	5 años
- Depreciación del bien de capital.	20.00%

a) El contrato es de tipo no cancelable

b) Las mensualidades deberán ser cubiertas al inicio de cada mes, es decir, son mensualidades anticipadas.

c) La opción de compra se podrá ejercer al finalizar el tercer año, si no se opta por ésta alternativa, al bien es regresado a la arrendadora.

d) La tasa de interés incremental (tasa de costo de capital que hubiese sido necesario cubrir, en caso de llevar a cabo la operación de adquisición de equipo mediante otra alternativa de financiamiento) anual calculada por el arrendatario es del 52%.

**REGISTRO CONTABLE CORRESPONDIENTE A LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA FINMEX. S.A. DE C.V.**

CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
<b>ASIENTO ( 1 )</b>			
Equipo adquirido para arrendamiento capitalizable		5,000,000.00	
I.V.A por acreditar		750,000.00	
Bancos			5,750,000.00
<i>Por la adquisicion de activos para A.F.</i>			
<b>ASIENTO ( 2 )</b>			
Cuentas por cobrar del A.F.:		10,237,221.72	
Monto inicial del activo arrendado	5,000,000.00		
Monto de la opcion de compra	32,736.53		
Interes por dev.mto.inicial y opcion compra	5,401,485.19		
Bancos (I.V.A cobrado al arrendatario)		750,000.00	
I.V.A. por pagar (cobrada al arrendatario)			750,000.00
Ingreso financiero no dev.(mto.inicial y op.compra)			5,401,485.19
Ingreso no dev.x op.de compra			35,736.53
Eq.adquirido para arrendamiento financiero			5,000,000.00
<i>A la firma del contrato con el arrendatario</i>			
<b>ASIENTO ( 3 A )</b>			
Bancos (rta. mensual)		284,367.27	
Banco (I.V.A. de los intereses)		34,659.91	
Cuentas por cobrar del arrendamiento financiero			284,367.27
Monto inicial de activo arrendado	53,301.26		
Interes por dev. mto. inicial y opción compra.	231,066.01		
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)			34,659.91
<i>Cobro de la primera renta mensual anticipada</i>			
<b>ASIENTO (3B)</b>			
Ingreso financiero no devengadi (mto.inicial y op. compra)		231,066.01	
Ingreso por arrendamiento financiero			231,066.01
<i>registro del ingreso por primera renta mensual</i>			
<b>ASIENTO (4A)</b>			
Bancos (renta mensual)		284,367.27	
Bancos (I.V.A. de los intereses)		34,268.14	
Cuentas por cobrar del arrendamiento financiero			284,367.27
Monto Inicial de activo arrendado	55,913.02		
Interes por dev. mto. inicial y opción compra.	228,454.25		
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)			34,268.14
<i>Cobro de la segunda renta anticipada</i>			
<b>ASIENTO (4 B )</b>			
Ingreso financiero no devengadi (mto.inicial y op. compra)		228,454.25	
Ingreso por arrendamiento financiero			228,454.25

**registro del ingreso por segunda renta mensual**

<b>ASIENTO ( 5 )</b>		
I.V.A por pagar (cobrado al arrendatario)	750,000.00	
I.V.A por pagar (cobrado al arrendatario)	34,659.91	
I.V.A por acreditar		750,000.00
Banco(I.V.A cobrado al arrendatario)		34,659.91
<i>Por traslado del I.V.A. de la primera renta</i>		

<b>ASIENTO ( 6 A )</b>		
Bancos (renta mensual)	284,367.27	
Bancos (I.V.A. de los intereses)	33,657.18	
Cuentas por cobrar del arrendamiento financiero		284,367.27
Monto inicial de activo arrendado	58,652.76	
Interes por dev. mto. inicial y opción compra.	225,714.51	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)		33,657.18
<i>Cobro de la tercera renta anticipada</i>		

<b>ASIENTO ( 6 B )</b>		
Ingreso financiero no devengado (mto.inicial y op. compra)	225,714.51	
Ingreso por arrendamiento financiero		225,714.51
<i>registro del ingreso por tercera renta mensual</i>		

<b>ASIENTO ( 7 ) ***</b>		
I.V.A por pagar (cobrado al arrendatario)	34,268.14	
Banco (I.V.A cobrado al arrendatario )		34,268.14
<i>Por el traslado del I.V.A. de la segunda renta )</i>		

<b>ASIENTO ( 74 )</b>		
Banco (opcion de compra por principal )	35,736.53	
Banco (opcion por intereses )	164,263.47	
Banco ( I.V.A. de la op.y de intereses )	30,000.00	
Cuentas por cobrar del Arrendamiento Financiero		200,000.00
Monto de la opcion de compra	35,735.53	
Intereses por dev.mto.inicial y op.compra	164,263.47	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)		30,000.00
<i>Al realizarse la opcion de compra por parte del arrendatario</i>		

<b>ASIENTO ( 178 )</b>		
Ingreso no devengado por op.de compra	35,736.53	
Ingreso financiero no devengado (mto.inicial y op.compra)	164,263.47	
Ingreso por opcion de compra		35,736.53
<i>Ingreso por arrendamiento financiero</i>		
		164,263.47

\*\*\*

Los movimientos a registrar del asiento 8 al 73 son los correspondientes al cobro mensual realizado por el arrendador integrado por las rentas y el I.V.A de los int. así como el traslado de los mismos.

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA  
ARRENDADORA FINMEX S.A. DE C.V.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**ACTIVO**

Bancos	3,066,673.00	
Cuentas por cobrar A.F.	3,051,166.00	<u>6,117,839.00</u>

**DIFERIDO**

Cuentas por cobrar A.F.	6,302,332.00	
Menos		
Ingreso financiero no devengado	(21,221,777.00)	
Ingreso no devengado por op.de compra	(48,734.00)	
Vencimiento en el corto plazo	<u>(3,051,166.00)</u>	<u>980,855</u>

<b>Total de Activo</b>		<u><u>7,098,495.00</u></u>
------------------------	--	----------------------------

**PASIVO**

<b>CORTO PLAZO</b>	15,507.00
--------------------	-----------

**LARGO PLAZO**

I.V.A por pagar (cobrado al arrendatario)	0
---	---

<b>Total Pasivo</b>	<u>15,507.00</u>
---------------------	------------------

**CAPITAL CONTABLE**

Capital Social	5,000,000.00	
Resultado del ejercicio	<u>2,082,987.00</u>	<u>7,082,987.00</u>

<b>Total Capital Contable</b>		<u><u>7,082,987.00</u></u>
-------------------------------	--	----------------------------

<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>		<u><u>7,098,495.00</u></u>
--	--	----------------------------

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**ARRENDADORA FINMEX S.A. DE C.V.**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

Arendamiento Puro	0
Otras Operaciones	0
Total Ingreso Financiero	<u>2,082,987.00</u>
Gastos de Operacion	0
Utilidad de Operacion	<u>2,082,987.00</u>
Gastos Financieros	0
Utilidad(perdida) neta	<u>2,082,987</u>

## **8.2. CASO PRACTICO DE ARRENDAMIENTO PURO**

La compañía Enlatados de Alimentos S.A. de C.V. se dedica a la conserva de alimentos enlatados y el transporte de los mismos . Inicia sus operaciones a partir de 1990 en la ciudad de México; debido a su expansión nacional a partir de 1995, el Consejo Administrativo a considerado que el arrendamiento puro, es una buena opción de financiamiento, esta evita que los accionistas inviertan en la adquisición de inmuebles u otros activos fijos los cuales suelen ser caros y se vuelven obsoletos en corto tiempo distrayendo de esta manera su capital de trabajo.

Datos del bien a adquirido en arrendamiento :

Activo :	Camión de Transporte
Plazo :	36 meses
Valor del activo :	N\$ 39,727.27

De acuerdo a al registro contable y después de haber analizado los Estados Financieros que se obtuvieron , se determino que el arrendamiento puro es accesible a la compañía ya que requiere de activos, que al paso del tiempo sufren desgaste y si este hubiera sido adquirido como unidad propia, la empresa tendría un gran desembolso para cubrir el mantenimiento del equipo o bien adquirir uno nuevo, lo cual vendría a mermar la inversión en nuevos proyectos que se tienen programados para ampliar el mercado internacional .

**TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO PURO  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**

MES	AÑOMES	AMORTIZACION	INTERESES	RENTA	CAPITAL	CAPITAL INSOLUTO	IVA INTERESES	TOTAL RENTA
1	May-95	216.752	1.723.441	1.940.233	20.510.461	34.326.662	256.516	2.198.749
2	Jun-95	227.808	1.712.625	1.940.233	20.282.674	34.101.655	256.994	2.197.127
3	Jul-95	238.963	1.701.270	1.940.233	20.043.911	33.882.092	255.191	2.195.424
4	Ago-95	250.664	1.689.349	1.940.233	19.793.027	33.611.206	253.402	2.193.635
5	Sep-95	263.401	1.676.832	1.940.233	19.529.626	33.347.807	251.525	2.191.756
6	Oct-95	276.541	1.663.662	1.940.233	19.253.064	33.071.265	249.554	2.189.787
7	Nov-95	290.336	1.649.865	1.940.233	18.962.747	32.780.928	247.464	2.187.717
8	Dic-95	304.823	1.636.410	1.940.233	18.657.924	32.478.105	245.312	2.185.546
9	Ene-96	320.030	1.623.203	1.940.233	18.337.894	32.156.075	243.030	2.183.263
10	Feb-96	335.966	1.604.237	1.940.233	18.001.868	31.820.079	240.638	2.180.869
11	Mar-96	352.758	1.587.475	1.940.233	17.649.140	31.467.321	238.121	2.178.364
12	Abr-96	370.367	1.569.878	1.940.233	17.278.783	31.096.964	235.461	2.175.714
13	May-96	388.834	1.551.369	1.940.233	16.889.949	30.708.130	232.710	2.172.943
14	Jun-96	408.233	1.532.000	1.940.233	16.461.716	30.299.697	229.800	2.170.030
15	Jul-96	428.569	1.511.634	1.940.233	16.003.117	29.871.268	226.745	2.166.978
16	Ago-96	449.961	1.489.252	1.940.233	15.503.138	29.421.317	223.538	2.163.771
17	Sep-96	472.430	1.467.800	1.940.233	15.130.705	28.946.666	220.170	2.160.403
18	Oct-96	496.000	1.444.233	1.940.233	14.634.708	28.452.887	216.636	2.156.868
19	Nov-96	520.745	1.419.468	1.940.233	14.113.961	27.932.142	212.923	2.153.156
20	Dic-96	546.724	1.393.509	1.940.233	13.567.237	27.385.418	209.028	2.149.259
21	Ene-97	574.000	1.366.233	1.940.233	12.993.239	26.811.419	204.938	2.145.168
22	Feb-97	602.636	1.337.567	1.940.233	12.390.602	26.208.783	200.640	2.140.873
23	Mar-97	632.701	1.307.532	1.940.233	11.757.601	25.578.082	196.130	2.136.363
24	Abr-97	664.266	1.275.967	1.940.233	11.093.636	24.911.816	191.365	2.131.628
25	May-97	697.405	1.242.828	1.940.233	10.399.230	24.214.411	186.424	2.126.657
26	Jun-97	732.198	1.208.035	1.940.233	9.664.031	23.482.212	181.205	2.121.436
27	Jul-97	768.727	1.171.506	1.940.233	8.895.305	22.713.488	175.726	2.115.959
28	Ago-97	807.078	1.133.155	1.940.233	8.098.223	21.908.407	169.973	2.110.206
29	Sep-97	847.342	1.092.891	1.940.233	7.240.684	21.059.095	163.934	2.104.167
30	Oct-97	889.616	1.050.617	1.940.233	6.351.269	20.169.430	157.563	2.097.826
31	Nov-97	933.998	1.006.235	1.940.233	5.417.271	19.236.452	150.936	2.091.168
32	Dic-97	980.504	959.639	1.940.233	4.436.677	18.254.658	143.946	2.084.179
33	Ene-98	1.029.515	910.718	1.940.233	3.407.162	17.225.343	136.908	2.076.841
34	Feb-98	1.080.875	859.357	1.940.233	2.320.265	16.144.467	128.903	2.069.136
35	Mar-98	1.134.800	805.433	1.940.233	1.161.455	15.009.696	120.815	2.061.048

FALLA DE ORIGEN

36	Abr-96	1.191.415	748.818	1.940.233	71	13.818.252	112.323	2.052.558
		20.727.202	49.121.186	69.648.368			7.368.176	77.216.566

**REGISTRO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO PURO  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**

CONCEPTO	DEBE	HABER
<b>ASIENTO ( 1 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	258.52	
	BANCOS	2,198.75
<i>PAGO DE LA RENTA 1/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 2 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	258.89	
	BANCOS	2,197.13
<i>PAGO DE LA RENTA 2/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 3 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	255.19	
	BANCOS	2,195.42
<i>PAGO DE LA RENTA 3/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 4 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	253.40	
	BANCOS	2,193.64
<i>PAGO DE LA RENTA 4/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 5 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	251.53	
	BANCOS	2,191.76
<i>PAGO DE LA RENTA 5/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 6 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	249.55	
	BANCOS	2,189.79
<i>PAGO DE LA RENTA 6/39 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</i>		
<b>ASIENTO ( 7 )</b>		
GASTOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23	
IVA ACREDITABLE	247.48	
	BANCOS	2,187.72

**PAGO DE LA RENTA 7/38 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A  
LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.**

<b>ASIENTO ( 34 )</b>			
GASTOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23	
IVA ACREDITABLE		128,90	
	BANCOS		2.069,14
<b>PAGO DE LA RENTA 34/38 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</b>			

<b>ASIENTO ( 38 )</b>			
GASTOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23	
IVA ACREDITABLE		120,82	
	BANCOS		2.061,05
<b>PAGO DE LA RENTA 38/38 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</b>			

<b>ASIENTO ( 38 )</b>			
GASTOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23	
IVA ACREDITABLE		112,32	
	BANCOS		2.052,56
<b>PAGO DE LA RENTA 38/38 DE UN CAMION DE TRANSPORTE A LA ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.</b>			

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**ACTIVO  
CIRCULANTE**

BANCOS (2.198,75)  
(2.198,75)

IVA ACREDITABLE 258,52

**SUMA DEL ACTIVO (1.940,23)**

**PASIVO**

RESULTADOS DEL EJERCICIO (1.940,23)

**SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL (1.940,23)**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**GASTOS DE OPERACIÓN**

**GASTOS POR  
ARRENDAMIENTO**

**(1,840.23)**

**UTILIDAD O PERDIDA**

**(1,840.23)**

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**ACTIVO**  
**CIRCULANTE**

BANCOS (77.216,57)

**ACTIVO**  
**FIJO**

IVA ACREDITABLE 5.181,82

**SUMA DEL ACTIVO** **(69.848,39)**

**PASIVO**

RESULTADO DEL EJERCICIO (69.848,39)

**SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL** **(69.848,39)**

**ESTADO DE RESULTADOS  
CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**GASTOS DE OPERACIÓN**

**GASTOS POR  
ARRENDAMIENTO**

**(69,848,23)**

---

**UTILIDAD O PERDIDA**

**(69,848,38)**

---

**CONTABILIZACIÓN PARA LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.**

Con el objeto de facilitar -en lo general- la interpretación de los párrafos correspondientes a la contabilización para el arrendador, inscritos en el capítulo 4, para tal efecto se utilizan los mismos datos considerados en el caso práctico No. 2, lo que permitirá realizar una comparación de los efectos que una operación de arrendamiento puro tiene, tanto en la contabilidad del arrendatario como para el arrendador.

**Datos del bien arrendado :**

<b>Activo :</b>	<b>Camión de Transporte</b>
<b>Plazo :</b>	<b>36 meses</b>
<b>Valor del activo :</b>	<b>N\$ 39,727.27</b>

**REGISTRO CONTABLE CORRESPONDIENTE A LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.**

CONCEPTO	DEBE	HABER
<b>ASIENTO ( 1 )</b>		
EQUIPO DE ARRENDAMIENTO	34,545.45	
IVA ACREDITABLE	5,181.82	
	BANCOS	39,727.27
<i>COMPRA DE UN CAMION DE TRANSPORTE 85 PARA ARRENDAMIENTO AL CIA. ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE CV.</i>		
<b>ASIENTO ( 2 )</b>		
CUENTA POR COBRAR		
ENLATADOS DE ALIMENTOS S.A. DE C.V.	69,848.39	
	RENTAS POR DEVENGAR	20,727.20
	INTERES POR DEVENGAR	49,121.18
VALOR DE DESECHO DE LA OP. ARRENDADA	13,818.18	
OP. ARRENDADA VALOR DE DESECHO		13,818.18
<i>ESTIMACION DEL 40% DEL VALOR DEL BIEN A TRES AÑOS Y CREACION DE LA CUENTA POR X COBRAR A ENLATADOS DE ALIMENTOS</i>		
<b>ASIENTO ( 3 )</b>		
BANCOS	2,198.75	
RENTAS POR DEVENGAR	218.79	
INTERESES POR DEVENGAR	1,723.44	
GASTOS POR AMORTIZAR	218.79	
	CUANTAS POR COBRAR	1,940.23
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23
	IVA POR PAGAR	258.52
	DEPRECIACION ACUMULADA	218.79
<i>COBRA DE LA RENTA 1/38 CON VENCIMIENTO EN MAYO/85 AL CIA. ENLATADOS DE ALIMEN. S.A.</i>		
<b>ASIENTO ( 4 )</b>		
BANCOS	2,197.13	
RENTAS POR DEVENGAR	227.61	
INTERESES POR DEVENGAR	1,712.63	
GASTOS POR AMORTIZAR	227.06	
	CUANTAS POR COBRAR	1,940.23
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,940.23
	IVA POR PAGAR	258.52
	DEPRECIACION ACUMULADA	227.06
<i>COBRA DE LA RENTA 2/38 CON VENCIMIENTO EN JUN/85 A LA CIA. ENLATADOS DE ALIMEN.</i>		
<b>ASIENTO ( 5 )</b>		
BANCOS	2,185.42	
RENTAS POR DEVENGAR	238.96	
INTERESES POR DEVENGAR	1,701.27	

GASTOS POR AMORTIZAR	238,96	
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23
IVA POR PAGAR		255,19
DEPRECIACION ACUMULADA		238,96
<b>COBRA DE LA RENTA 3/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN JUL/85 A LA CIA. ENLATADOS Y ALM.</b>		

**ASIENTO ( 6 )**

BANCOS	2.193,64	
RENTAS POR DEVENGAR	250,88	
INTERESES POR DEVENGAR	1.689,35	
GASTOS POR AMORTIZAR	250,88	
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23
IVA POR PAGAR		253,40
DEPRECIACION ACUMULADA		250,88
<b>COBRA DE LA RENTA 4/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN AGT/85 A LA CIA. ENLATADOS Y ALM.</b>		

**ASIENTO ( 7 )**

BANCOS	2.191,76	
RENTAS POR DEVENGAR	263,40	
INTERESES POR DEVENGAR	1.676,83	
GASTOS POR AMORTIZAR	263,40	
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23
IVA POR PAGAR		251,53
DEPRECIACION ACUMULADA		263,40
<b>COBRA DE LA RENTA 5/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN SEP/85 A LA CIA. ENLATADOS Y ALM.</b>		

**ASIENTO ( 8 )**

BANCOS	2.189,79	
RENTAS POR DEVENGAR	276,54	
INTERESES POR DEVENGAR	1.663,69	
GASTOS POR AMORTIZAR	276,54	
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23
IVA POR PAGAR		249,55
DEPRECIACION ACUMULADA		276,54
<b>COBRA DE LA RENTA 6/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN OCT/85 A LA CIA. ENLATADOS Y ALM.</b>		

**ASIENTO ( 9 )**

BANCOS	2.187,72	
RENTAS POR DEVENGAR	290,34	
INTERESES POR DEVENGAR	1.649,90	
GASTOS POR AMORTIZAR	290,34	
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		1.940,23
IVA POR PAGAR		247,48
DEPRECIACION ACUMULADA		276,54
<b>COBRA DE LA RENTA 7/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN NOV/85 A LA CIA. ENLATADOS Y ALM.</b>		

**ASIENTO ( 10 )**

BANCOS	2.185,55	
--------	----------	--

RENTAS POR DEVENGAR	304,82	
INTERESES POR DEVENGAR	1.635,41	
GASTOS POR AMORTIZAR	304,82	
		1.940,23
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		245,31
IVA POR PAGAR		304,82
DEPRECIACION ACUMULADA		
<b>COBRA DE LA RENTA 8/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN DIC/86 A LA CIA. ENLATADOS Y ALIMEN.</b>		

**ASIENTO ( 39 )**

BANCOS	2.061,05	
RENTAS POR DEVENGAR	1.134,80	
INTERESES POR DEVENGAR	805,43	
GASTOS POR AMORTIZAR	1.134,80	
		1.940,23
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		120,62
IVA POR PAGAR		1.134,80
DEPRECIACION ACUMULADA		
<b>COBRA DE LA RENTA 36/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>EN MAR/88 A LA CIA. ENLATADOS Y ALIM.</b>		

**ASIENTO ( 40 )**

BANCOS	2.052,56	
RENTAS POR DEVENGAR	1.191,42	
INTERESES POR DEVENGAR	748,82	
GASTOS POR AMORTIZAR	1.191,42	
		1.940,23
CUANTAS POR COBRAR		1.940,23
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		112,32
IVA POR PAGAR		1.191,42
DEPRECIACION ACUMULADA		
<b>COBRA DE LA RENTA 36/36 CON VENCIMIENTO</b>		
<b>DE ENLATADOS Y ALIMENTOS</b>		

**ASIENTO ( 41 )**

BANCOS	15.890,90	
		13.818,18
VENTAS		2.072,72
IVA POR PAGAR		
<b>VENTA DEL AUTOMOVIL QUE SE ENCONTRABA</b>		
<b>ARRENDADA DESDE MAYO/85</b>		

**ASIENTO ( 42 )**

DEPRECIACION ACUMULADA	20.727,72	
COSTO DE VENTA	13.818,25	
		34.545,45
EQUIPO EN ARRENDAMIENTO		
<b>VALOR DE DESECHO DE UN CAMION DE TRAN</b>		

**ASIENTO ( 43 )**

OP.ARRENDAD VALOR DE DESECHO	13.818,18	
VALOR DE DESECHO DE OP.ARRENDADA		13.818,18
<b>CAN.VALOR DE DESECHO DE UN CAMION</b>		
<b>DE TRANSPORTE 1985</b>		

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA  
ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**ACTIVO  
CIRCULANTE**

BANCOS	-37,496.01
	-37,496.01

**ACTIVO  
FIJO**

CUENTA POR COBRAR	67,908.16
EQUIPO EN ARRENDAMIENTO	34,545.45
DEPRECIACION ACUMULADA	-216.79
IVA ACREDITABLE	5,181.82
	107,416.64

<b>SUMA DEL ACTIVO</b>	<b>69,922.63</b>
------------------------	------------------

**PASIVO**

RENTAS POR DEVENGAR	20,510.50
INTERES POR DEVENGAR	47,397.66
IVA POR PAGAR	291.03
RÉSULTADO DEL EJERCICIO	1,723.44
	69,922.63

<b>SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>69,922.63</b>
----------------------------------	------------------

**ESTADO DE RESULTADOS  
ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**INGRESOS**

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1,940,23
GASTOS DE AMORTIZACION	<u>-218,03</u>
<b>UTILIDAD O PERDIDA</b>	<b><u>1,722,44</u></b>

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA  
ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**ACTIVO  
CIRCULANTE**

BANCOS 53.936,28

**ACTIVO  
FIJO**

CUENTA POR COBRAR	0,00
EQUIPO EN ARRENDAMIENTO	0,00
DEPRECIACION ACUMULADA	0,00
IVA ACREDITABLE	<u>5.181,82</u>

**SUMA DEL ACTIVO** 59.118,10

**PASIVO**

RENTAS POR DEVENGAR	0,00
INTERES POR DEVENGAR	0,00
IVA POR PAGAR	9.390,90
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>49.121,19</u>
	<u>58.512,09</u>

**SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL** 59.118,10

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**ARRENDADORA PURAMEX S.A. DE C.V.**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**INGRESOS**

INGRESO POR VALOR DE DESECHO	13.818,18
INGRESO POR ARRENDAMIENTO	69.848,39
COSTO DEL VALOR DE DESECHO	<u>13.818,18</u>

<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>69.848,39</b>
-----------------------	------------------

GASTOS DE AMORTIZACION	<u>20.727,20</u>
------------------------	------------------

<b>UTILIDAD O PERDIDA</b>	<b><u>49.121,19</u></b>
---------------------------	-------------------------

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Después del desarrollo del trabajo realizado en esta tesis, se considera al Arrendamiento Financiero como una herramienta de financiamiento; aunque en este momento en la que la situación económica de México no es favorable por las altas tasas de interés cabe mencionar que una vez que nuestro ciclo económico llegue a la recuperación . El Arrendamiento Financiero representará, una alternativa importante para la obtención de recursos, de acuerdo a sus modalidades .

En relación al registro contable esta operación debe cumplir con lo establecido en los Principios de Contabilidad , ya que sabemos que el arrendamiento financiero se considera y registra como arrendamiento capitalizable dado que se transmite o por lo menos se garantiza como una opción al término del plazo, la transmisión de la propiedad legal del bien , mediante el pago de una opción de compra a precio reducido , el periodo de arrendamiento es substancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado .

Se detecto que el Arrendamiento Financiero, en comparación con otras fuentes de financiamiento, como arrendamiento puro, acciones, créditos y obligaciones; presenta mayores ventajas y facilidad para obtenerlo ya que los requisitos son mínimos , tiene beneficios fiscales altos pues el monto del financiamiento es totalmente deducible, la obtención del bien es seguro y los pagos para adquirirlo son accesibles para el arrendatario .

El estudio realizado demuestra que el Arrendamiento Financiero es una buena fuente de financiamiento en época de auge ya que presenta las siguientes ventajas :

- 1.- No afecta la liquidez dado que no es necesario hacer desembolsos altos; ni al principio del contrato como " enganche " , ni al final del mismos para adquirir en propiedad los bienes . Los pagos se difieren en mensualidades y el pago final es normalmente una cantidad simbólica .
- 2.- A pesar de ser una alternativa cara , el beneficio fiscal de diferimiento de impuestos que se obtiene al poder deducir la depreciación y los intereses (según la Ley del Impuesto sobre la Renta ) , hace que el costo integral sea competitivo .
- 3.- Dado que al efectuar un contrato de arrendamiento financiero , no se exigen garantías sobre los activos propiedad de la compañía (excepto por lo que respecta al bien objeto del contrato de arrendamiento) , se considera la flexibilidad de uso de otras alternativas que requieren garantías así como, no se bloquean las líneas de crédito bancarias con lo que la empresa tiene posibilidades para necesidades futuras .

4.- Derivado de que los recursos que se obtienen son ajenos, el arrendamiento sobre los recursos propios de los accionistas ( los más caros ) se incrementan .

5.- El arrendamiento financiero además de permitir la obtención de activos fijos en propiedad , es una excelente fuente de recursos para capital de trabajo mediante el uso del arrendamiento ficticio o " sale and leasing bank " el arrendamiento obtiene por la venta de sus activos ( que posteriormente rentara ) recursos frescos para inyectarlos a la operación de su negocio .

Por último este trabajo puede concluir que el Arrendamiento Financiero es una alternativa de obtención de recursos, cuya viabilidad estará limitada por las condiciones propias de cada empresa . Esto no significa que no sirva para que el efecto que como alternativa pueda tener si dependerá de las circunstancias que la rodean , ya que significa lo mismo para una empresa , que ha decidido limitar sus deudas respecto al capital a un determinado porcentaje , que para aquella que la deuda no representa riesgo mayor , o bien , no es lo mismo estar en una situación de flexibilidad de obtención de recursos , que en una con excesivo apalancamiento .

Es también importante notar que dentro de una misma empresa , no es necesariamente buena o mala alternativa para todos los proyectos , de ahí , la importancia de analizar tanto cuantitativa como cualitativamente cada empresa y cada situación para recomendar el uso de cualquier alternativa de financiamiento .

Por último observamos que el Arrendamiento Financiero tuvo una fuerte caída respecto a la crisis que atraviesa México a partir de Diciembre de 1994 ya que aumentaron excesivamente las tasas de interés , lo cual ha hecho imposible que el posible arrendatario pueda liquidarlas , por tal motivo se observo un aumento de cartera vencida hasta de un 80% mas de la que se manejaba .

Como alternativa ante esta situación se investigo que las arrendadoras podían vender sus carteras a Instituciones Financieras las cuales reestructuran a los clientes y así las arrendadoras podían obtener recursos monetarios para poder liquidar adeudos de lo misma que fueron incrementados por devaluaciones, esta situación ha hecho que a la fecha las Arrendadoras Financieras subsistan .

Esperamos que el presente trabajo proporcione algunas bases que permitan al futuro usuario de el Arrendamiento Financiero como alternativa de obtención de recursos .

## REFERENCIA

## REFERENCIAS

**Agenda Tributaria Correlacionada 1995**  
Editores TAXXX, México , 1995.

**Arrendadora Prime , S.A. DE C.V.**  
" MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA OPERACIÓN DE LA ARRENDADORA PRIME S.A. " ;  
Arrendadora Prime , S.A. DE C.V.; Mayo 1994.

**Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras A.C.**  
" PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 " ;  
Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras A.C. , México , 1995

**Bolsa Mexicana de Valores**  
" Información Financiera de Arrendadoras y Generales " ;  
Bolsa Mexicana de Valores . México ; 1994 .

**Brealey, Richard; Myers, Stewart;**  
" PRINCIPIOS DE FINANZAS CORPORATIVAS " ;  
Mc. Graw Hill; 2a. edición; México, 1989

**Brigman, E.F.; Weston , J.F.;**  
" FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA " ;  
Interamericana ; 5a. edición ; México, 1984.

**"Comercio Exterior "**  
Volumen 43 Num.1 Enero de 1993 .

**Control de Estudios Fiscales y Administrativos A.C.**  
" RÉGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO PURO Y FINANCIERO " ;  
Control de Estudios Fiscales y Administrativos , A.C , México . 1995

**Diario Oficial de la Federación ;**  
" Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras " ;  
Diario oficial de la Federación , Agosto 1990 .

**Eduardo García Maynez**  
"Introducción al Estudio del Derecho"  
Editorial Porrúa ,S.A México; 1993

**Felipe León Gámez ;**  
"Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero Volumen 4 ";  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos , Octubre 1994 .

**Gitman, Lawrence J. ;**  
" FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA ";  
Harla; 3a. edición ; México , 1986.

**Haimo Levy, Luis ;**  
" EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO , SUS REPERCUSIONES FISCALES Y  
FINANCIERAS ";  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A . , 8a edición México , 1991.

**Haimo Levy, Luis ;**  
" PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO  
EMPRESARIAL ";  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A . , 7a edición México , 1991.

**Huerta Ríos , Ernestina ;Marquet Venegas, Luis; Siu Villanueva Carlos;**  
" ARRENDAMIENTO FINANCIERO , ESTUDIO CONTABLE FISCAL Y  
FINANCIERO ";  
INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS ,AC., 1a edición; México,  
1991.

**Instituto Mexicano de Contadores Públicos , A.C.**  
" PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS ";  
10a edición México , 1995 .

**James C.Vain Horne**  
" ADMINISTRACIÓN FINANCIERA ";  
Prentice-Hall Hispanoamericano , 3er. edición ; México 1991

**"Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito";**  
Editorial Pac , S.A. de C.V. Agosto 1994.

**Prodelmex , S.A. DE C.V.**

**" MANUAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO , PURO Y FACTORAJE " ;**  
Prodelmex , S.A. DE C.V. ; México, 1993 .

**Tomas E. Copeland , J.Fred Weston**

**"A Note on the Evaluation of Cancellable Operating Leases ";**  
Financial Management , 1982.

**Universidad Nacional Autónoma de México**

**" Reforma Fiscal y Panorama Laboral 1995 " ;**

**División de Investigación en Contaduría Administrativa e Informática y División de Educación Continua .; México , 1995 .**