

14
25



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

“ESTUDIO FISCAL INTEGRAL: TRATAMIENTO
CONTABLE Y FISCAL DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN LA FIGURA DEL ARRENDATARIO”.

TRABAJO DE SEMINARIO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A

ESTEBAN BALANDRANO ORTIZ

ASESOR: L.C. BENITO RIVERA RODRIGUEZ

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1999

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN.**

274924



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

PAGINACION

DISCONTINUA.



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CHAUHTITLAN
 UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR SUPERIORES
 DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES



DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
 DIRECTOR DE LA FES-CHAUHTITLAN
 PRESENTE.

ATN: Q. MA. DEL CARMEN GARCIA MIJARES
 Jefe del Departamento de Exámenes
 Profesionales de la FES-C

Con base en el art. 51 del Reglamento de Exámenes Profesionales de la FES-Chautitlan, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el Trabajo de Seminario:

Estudio Fiscal Integral. "Tratamiento contable y fiscal del arrendamiento financiero en la figura del arrendatario"

que presenta el pasante: Esteban Balandrano Ortiz
 con número de cuenta: 9018867-7 para obtener el Título de:
Licenciado en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VISTO BUENO.

ATENTAMENTE.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Chautitlan Izcalli, Edo. de México, a 26 de Marzo de 19 99

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
<u>II</u>	<u>C.P. Rafael Delgado Colón</u>	<u>[Signature]</u>
<u>III</u>	<u>L.C. Luis Yescas Ramirez</u>	<u>[Signature]</u>
<u>IV</u>	<u>L.C. Benito Rivera Rodriguez</u>	<u>[Signature]</u>

A MIS PADRES

Rosa María

Raúl

A quienes agradezco sus constantes estímulos

Y su apoyo incondicional.

A mis hermanos: Sara

David

Ricardo.

A la Universidad:

Por los conocimientos e
integridad profesional con la que
me ha formado.

A Lwana por su
comprensión y apoyo.

Esteban.

**“TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL DEL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO EN LA FIGURA DEL ARRENDATARIO”**

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO 1

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

<i>1.1. Antecedentes</i>	<i>1</i>
<i>1.2 Concepto de Arrendamiento Financiero</i>	<i>3</i>
<i>1.3. Consideraciones para su obtención</i>	<i>8</i>
1.3.1. Sujetos de Arrendamiento	8
1.3.2 Condiciones de Arrendamiento.	10
1.3.3. Bienes objeto de Arrendamiento.	12
<i>1.4. Características, ventajas y desventajas del Arrendamiento Financiero</i>	<i>14</i>
1.4.1. Características	14
1.4.2. Ventajas	15
1.4.3 Desventajas.	17
1.4.4 Comparación del Arrendamiento Financiero con el Arrendamiento Puro.	18
<i>1.5. Definición de Contrato</i>	<i>20</i>
1.5.1 Elementos	21
1.5.3 Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero	23
1.5.3.1. Arrendamiento Neto	23
1.5.3.2 Arrendamiento Global	24
1.5.3.3 Arrendamiento Total	24

CAPITULO 2

TRATAMIENTO CONTABLE PARA EL ARRENDATARIO

2.1. Antecedentes	26
2.2. Clasificación del Arrendamiento	32
2.3. Normas de Registro para el Arrendatario.....	34
2.4. Normas de presentación y Revelación en los Estados Financieros.....	37
2.5. Ejemplo de un arrendamiento capitalizable.....	39

CAPITULO 3

MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO APLICABLE AL

ARRENDATARIO

3.1. Antecedentes	50
3.1.1. Leyes que regulan el Arrendamiento Financiero.	55
3.2. Marco Legal de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito	56
3.3. Disposiciones Contenidas en el Código Fiscal de la Federación Relativas al Arrendamiento Financiero.....	58
3.4. Disposiciones Contenidas en la Ley del Impuesto al Sobre la Renta Relativas al Arrendamiento Financiero.....	59
3.5. Disposiciones Contenidas en la Ley del impuesto al Activo Relativas al Arrendamiento Financiero.....	67
3.6. Disposiciones Contenidas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado Relativas al Arrendamiento Financiero.....	70

CAPITULO 4

4.1. CASO PRACTICO	72
CONCLUSIONES	90
BIBLIOGRAFIA	94

ABREVIATURAS

ANEXOS

INTRODUCCION

En la situación económica actual en que la falta de liquidez de las empresas hace difícil la adquisición de maquinaria y equipos para aumentar la productividad y enfrentar la competencia de manera más óptima ha hecho del arrendamiento financiero una opción para la solución de este problema.

Sin embargo, existen dentro de este esquema implicaciones contables y fiscales desde el punto de vista del arrendatario, las cuales son motivo del presente trabajo.

En capítulo primero se hace mención de los antecedentes de este tipo de operación, el concepto de Arrendamiento Financiero, los bienes que se son susceptibles de arrendarse, las condiciones que se deben cumplir para se pueda otorgar, los tipos de Arrendamiento, así como las ventajas y desventajas de este tipo de contrato.

En el segundo capítulo se trata el aspecto contable de la operación para el caso del arrendatario, se mencionan los lineamientos que se deben seguir de acuerdo a las normas de contabilidad generalmente aceptadas para el registro contable de la operación, así como su forma de presentación en los estados financieros.

En el capítulo tercero se mencionan las leyes reglamentarias para el tratamiento fiscal de esta operación, con algunos ejemplos para su mejor comprensión.

En último capítulo se presenta un caso práctico en el que se concreta tanto el tratamiento contable como el fiscal del arrendamiento financiero atribuible al arrendatario, tratado en el transcurso del este trabajo.

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO 1

Generalidades del Arrendamiento Financiero

1.1. Antecedentes

El arrendamiento tiene sus orígenes con el surgimiento de las primeras civilizaciones en el año 4000 a.C. en Mesopotamia y en Babilonia en 1690 a. C., en donde se rentaban tierras y herramientas agrícolas y el pago consistía en una parte de la cosecha, por ejemplo los fenicios que vivían del comercio basaron parte de su desarrollo en el arrendamiento de embarcaciones.

Ya en el siglo actual el arrendamiento surge por la década de los cincuenta en Estados Unidos e Inglaterra, como un mecanismo para facilitar a las empresas la adquisición de activo fijo, para impulsar su crecimiento y desarrollo, sin exponer su liquidez y solvencia.

Así, de esta forma, en los años sesenta en Estados Unidos se otorga a los bancos la autorización para incorporarse al negocio del arrendamiento financiero.

En la actualidad el arrendamiento financiero es una forma adicional de fuente de financiamiento para las empresas, que ha incrementado su utilización

por los países más desarrollados en el mundo como Estados Unidos, Japón, Canadá, etc.

En México, en la década de los sesenta, surge la figura del arrendamiento financiero, al constituirse la primera arrendadora profesional en el año de 1961. En ese entonces esta herramienta de financiamiento se ofreció con la ventaja fiscal de que la Ley del Impuesto Sobre la Renta permitía al arrendatario deducir el monto total de las rentas pagadas. Así, el arrendamiento se orientó primordialmente al financiamiento de vehículos y algunos bienes industriales.

En la primera década de los sesenta, varios grupos del país constituyeron arrendadoras, en general en asociación con entidades financieras de Estados Unidos y Europa, la idea desde entonces era que la entidad extranjera proporcionara recursos financieros y experiencia en la actividad, al tiempo de que el grupo mexicano proporcionara recursos en pesos y conocimiento del mercado.

Sin embargo, la industria del arrendamiento financiero tiene su auge entre los años de 1976 y 1981 cuando las arrendadoras pertenecientes a grupos bancarios empiezan a incrementar su monto anual de financiamiento, y empiezan a atender el campo que no es cubierto en su totalidad por la

banca, como por ejemplo la construcción y el transporte; pero no deja de participar en el financiamiento de equipos industriales, de cómputo y otros bienes.

No obstante, al empezar las arrendadoras a manejar cifras importantes a escala nacional, sus operaciones de arrendamiento financiero se amplían en algunos casos a créditos refaccionarios, hipotecarios, y directos; al observar esto las autoridades y tomando en cuenta que sirven de intermediarias entre las instituciones de crédito y el cliente, es decir, son un mediador entre la banca y la empresa, deciden reformas a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito publicadas el 30 de diciembre de 1981, en las que se establecía que las sociedades dedicadas a esta actividad se debían incorporar al sistema financiero mexicano como organizaciones auxiliares de crédito, sujetas por tanto a concesión del gobierno Federal.

1.2 Concepto de Arrendamiento Financiero.

El arrendamiento financiero se deriva en primera instancia de lo que es el arrendamiento, definido éste como el acuerdo entre el arrendador y el arrendatario a través del cual el arrendador otorga el uso y goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario a cambio de un precio pactado, este precio, también es entendido como renta.

El arrendamiento como tal está reglamentado en varias leyes de nuestra legislación vigente, una de ellas es el Código Civil del Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en la cual define el arrendamiento de la siguiente manera:

Arrendamiento artículo 2398." Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto"

Sin embargo, la definición concreta del arrendamiento financiero, lo encontramos en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, la cual en su artículo 25 establece tanto el concepto como sus características enunciándolo de la siguiente manera:

Artículo 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 ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato

alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley.”.

El artículo 27 establece que “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”:

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

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

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está 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 responsable 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, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

El hecho de que esta legislación defina al arrendamiento financiero de debe a las características especiales de este tipo de financiamiento, por lo que las empresas que lo otorgan se encuentran reguladas como una organización auxiliar de crédito.

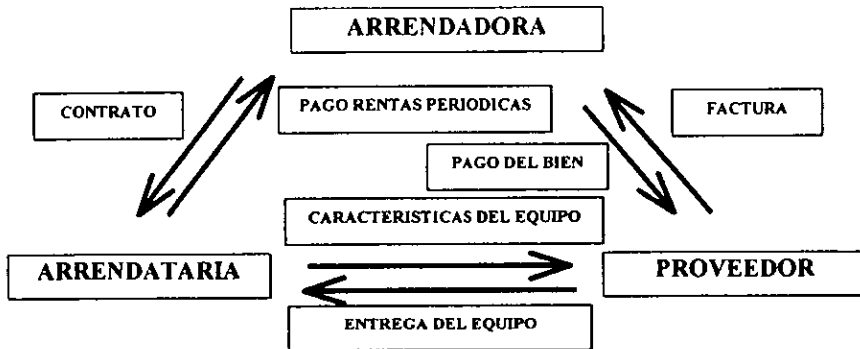
Y por último el Código Fiscal de la Federación en el ámbito impositivo lo define en su artículo 15 como:

*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 en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna 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 consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

De manera más práctica, podemos definir al arrendamiento financiero como un contrato por medio del cual una persona moral denominada arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien tangible a plazo forzoso e irrevocable a una persona física o moral, obligándose ésta a realizar pagos periódicos integrados por intereses y amortización de capital, y a optar al vencimiento del contrato por alguna de las opciones terminales establecidas en el artículo 27 de la LGOAAC.

Para ilustrar de mejor manera el concepto anterior se presenta un esquema de la operación del arrendamiento financiero.



1.3. Consideraciones para su obtención.

Algunos de los aspectos a considerar para ser sujeto de un arrendamiento financiero es la solvencia económica, también las características del contrato que se puedan estipular, así como los bienes que pueden ser objeto de esta operación, como se explica en los párrafos siguientes.

1.3.1. Sujetos de Arrendamiento.

Prácticamente cualquier persona física o moral que tenga capacidad jurídica y económica, puede ser elegible para celebrar una operación de arrendamiento con una Arrendadora independientemente de su naturaleza o

forma de constitución, actividad económica que desarrolle, localización geográfica, o tamaño de la empresa.

Por otro parte, considerando que al celebrar un contrato de arrendamiento, se adquiere la obligación de efectuar pagos periódicos por el uso o goce del bien arrendado, deben cubrirse los requisitos y seguridades similares a las del otorgamiento del crédito.

En virtud de lo anterior, los criterios que se consideran para que un solicitante sea sujeto de arrendamiento son en general, los siguientes:

- En el caso de empresas de nueva creación, los socios y el personal directivo y técnico, deberán contar con experiencia en el giro de que se trate.
- Que la empresa o el proyecto en que se emplearán los bienes objeto del arrendamiento sean viables, desde el punto de vista económico, técnico y financiero, es decir, que tengan una probabilidad razonable de penetrar en el mercado, que cuenten con la infraestructura física y tecnológica adecuada y sean económicamente rentables.
- Que cuenten con experiencias crediticias positivas, así como una posición

y estructura financiera sana, congruente con el monto del crédito solicitado.

- Estar en posibilidades de ofrecer garantías que respalden la operación en función de las características de la empresa y/o proyecto.

1.3.2 Condiciones de Arrendamiento.

El arrendamiento financiero tiene implícitas varias características que en la práctica podemos enunciar de la siguiente manera:

Plazos. Existen diferentes plazos en los que se puede celebrar un contrato de arrendamiento, los cuales se determinan en función de las características de operación y flujo de efectivo que la empresa o proyecto, así lo requieran. Asimismo, se puede optar por pagar sus rentas en forma anticipada o vencida.

Tasas de interés. Las tasas de interés que cobran las Arrendadoras son competitivas, con respecto a otras opciones de financiamiento que existen en el mercado, cuyo nivel se determina básicamente en función del monto de la operación.

Monto de las Operaciones. Debido a los requisitos y trámites en que incurren tanto la arrendadora como el Arrendatario, se fijan los montos, en la práctica, está limitado por las necesidades y capacidad de pago.

Tipo de moneda. Los financiamientos que otorgan las Arrendadoras se denominan en moneda nacional. Sin embargo, es posible otorgar créditos en divisas, siempre y cuando se trate de bienes importados de cierta cuantía; que la empresa solicitante genere divisas y que el proyecto cumpla con las condiciones de las líneas de crédito establecidas con otros países.

Comisión de apertura y gastos de contratación. El contrato de arrendamiento, ya sea financiero o puro, causa una comisión por concepto de apertura de crédito, sobre el valor del bien o equipo.

Opción de compra. Al término de un contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra, pagando por el bien el uno por ciento del valor original. Sin embargo, se puede convenir desde el inicio un porcentaje mayor, siempre y cuando la cantidad que resulte sea inferior al valor del mercado del bien, al momento de ejercer la opción de compra.

1.3.3. Bienes objeto de Arrendamiento.

De acuerdo al Artículo 15 del Código fiscal de la Federación, prácticamente cualquier bien tangible es susceptible de ser arrendado, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el mencionado artículo. Para efectos ilustrativos, se pueden señalar los siguientes ejemplos:

Equipo de transporte¹

Automóviles de uso particular

Vehículos de pasajeros (local o foráneo)

Vehículos de carga (camionetas, camiones, trailers, plataformas, cajas, especializados)

Embarcaciones marítimas y aeronaves de uso turístico o de carga.

Equipo ferroviario de tracción o arrastre

Equipo de cómputo

Microcomputadores

Minicomputadores

Macrocomputadores

Equipo de telecomunicación

Conmutadores telefónicos

¹

Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras

Télex

Fax

Equipo terrestre para comunicación, vía satélite

Maquinaria y equipo para

Construcción

Actividades agropecuarias

Actividades industriales

Comercios

Restaurantes y hoteles

Oficinas

Bienes inmuebles

Terrenos

Locales comerciales

Naves industriales

Edificios de Oficinas

Hoteles

Restaurantes

1.4. Características, ventajas y desventajas del Arrendamiento

Financiero.

1.4.1. Características

El arrendamiento financiero se diferencia de otras fuentes de financiamiento por las siguientes características:

La propiedad del bien arrendado recae única y exclusivamente en el arrendador hasta el momento de su enajenación, aún cuando se dé el subarrendamiento, con el consentimiento del arrendador.

Las rentas que son los pagos que realiza el arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento financiero de acuerdo a plazos establecidos en el mismo, son utilizadas por el arrendador para recuperar total o parcialmente la inversión efectuada para la adquisición del bien que ha dado en arrendamiento, así como también los costos por mantenimiento más un margen de utilidad.

Por otra parte este tipo de financiamiento tiene varias ventajas y desventajas que deben tomarse en consideración la decisión del arrendamiento financiero.

1.4.2. Ventajas

Fiscales

1. En el caso de los contratos de arrendamiento financiero, los activos arrendados son propiedad de la arrendadora, sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes (Art.48 L.I.S.R.) y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

Financieras

1. Financiamiento al 100 por ciento del costo del equipo, incluyendo otro tipo de costos colaterales, tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, etc., no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.
2. El equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendamiento y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas estratégicas, obteniendo un mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas, a corto y mediano plazo.

3. El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar las líneas tradicionales de crédito bancarias, sin exigir saldos compensatorios en cuenta.
4. Disminuye los riesgos inflacionarios al amortizar con cada renta un valor del capital a precios actuales.
5. Constituye una fuente de financiamiento que el arrendatario puede manejar a largo plazo para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente.
6. Las tasas de interés implícitas en una operación de arrendamiento financiero o arrendamiento puro, son competitivas con relación a las que prevalecen en el sistema financiero, adicionalmente el arrendatario tiene la opción de escoger la forma de pago de las rentas, ya sean anticipadas o vencidas, así como mensuales, trimestrales o semestrales.
7. Se obtiene un precio de riguroso contado, logrando con ello máximos descuentos.

Legales y Laborales

1. Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos fijos arrendados no son objeto de embargo, ya que la propiedad jurídica de los bienes es de la arrendadora.

1.4.3 Desventajas.

1. Si el contrato es cancelado por el arrendatario anticipadamente, éste deberá pagar una prima como indemnización a la arrendadora.
2. El arrendatario no podrá llevar a cabo mejoras al bien arrendado, salvo que se establezca en el contrato.
3. Aún cuando el bien se vuelva obsoleto durante la vigencia del contrato, el arrendatario está obligado a conservarlo y a seguir haciendo los pagos respectivos.
4. Las instituciones de crédito, proveedores, etc., basan el otorgamiento de sus créditos en los Estados Financieros de la empresa, y el hecho de que aparezcan los activos arrendados, podría traer problemas para la contratación o ampliación de créditos.

5. Las rentas se ajustan de acuerdo al incremento o decremento que tenga la tasa base, por lo tanto si coincide con la tasa de inflación y la tasa base, en una economía como la nuestra, pueden provocar que los intereses se aumenten de un momento a otro, afectando la solvencia del arrendatario.

1.4.4. Comparación del Arrendamiento Financiero con el Arrendamiento Puro.

En la práctica se tiende a confundir entre el Arrendamiento Financiero con el Arrendamiento Puro, con el objetivo de dejar claros ambos conceptos se presenta el siguiente cuadro para conocer sus similitudes y diferencias.

Arrendamiento Financiero ²	Arrendamiento Puro
1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.	1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.	2. Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace el bien, sin incluir intereses implícitamente.
3. Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos.	3. Pueden ser bienes depreciables, o no, los involucrados en el contrato.
4. Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como	4. Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento

² Haime Levy, Luis El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras Edición Décima segunda Mexico, 1998, p p 45

para el arrendatario.	fiscal.
5. A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.	5. Es, específicamente, una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando esos recursos a otras necesidades.
6. Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en carácter de arrendadoras.	6. No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes.
7. Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, as como dos opciones adicionales.	7. No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.
8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogarla durante un tiempo cierto adicional.	8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.
9. El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario la hacer efectiva la opción de compra.	9. El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato.

1.5. Definición de Contrato.

El artículo 1793 del CCDF establece como contrato "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos".

De esta forma podemos decir que el arrendamiento surge de un contrato por medio del cual una de las partes (arrendador) se obliga a financiar la adquisición de un bien mueble o inmueble durante un periodo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo de otra persona física o moral (arrendatario). Al final de dicho plazo, el arrendatario deberá ejercer alguna de las tres siguientes opciones:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto y durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijo durante el plazo inicial del contrato.
- c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

1.5.1 Elementos

Los elementos que participan en un contrato de arrendamiento financiero se dividen en 3 grupos:

Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero	Elementos personales	El arrendador
		El arrendatario
	Elementos reales	Tipo de bienes susceptibles de Arrendamiento
		Monto total de la operación
		Promesa de Pago
	Elementos formales	Contrato escrito.
		Contrato ratificado y registrado

PERSONALES:

Los elementos personales se refieren a los participantes en el contrato.

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

- b) **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.

REALES:

Los elementos reales se refieren a las situaciones objeto del contrato.

- a) Todos los bienes muebles o inmuebles que pueden usarse sin consumirse, son susceptibles del arrendarse, excepto aquellos que la ley expresamente prohíbe.
- b) El monto 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 del contrato.
- c) La arrendataria podrá otorgar a la arrendadora uno o varios pagarés cuyo importe sea igual al valor total del contrato, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato y nunca posteriores al término del mismo.

FORMALES:

Los elementos formales se refieren a los requisitos de forma que tiene que

tener el contrato.

- 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 público y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

1.5.3. Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero.

Dentro de los tipos de contrato de arrendamiento financiero encontramos los siguientes:

1.5.3.1. Arrendamiento Neto.

Este consiste en que el arrendatario cubra todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado, como por ejemplo, los gastos de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación, seguros de daños, mantenimiento, entre otros. De esta manera, el arrendatario cubre los gastos relativos a la adquisición del equipo y el arrendador solo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través de 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 tienen en la ley al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

1.5.3.2. Arrendamiento Global.

Este, a diferencia del arrendamiento neto, consiste en que 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 los incorpora al costo de adquisición del equipo para que, a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

1.5.3.3. Arrendamiento Total.

Esta modalidad permite al el 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 rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

1.5.3.4. Arrendamiento Ficticio. (Sale and Lease Back)³

³ Haime Levy, Luis Op Cit p p 47 y 48

Esta modalidad también es conocida con el nombre de "Venta y Arrendamiento Ficticio" (en inglés Sale and Lease Back")

Esta operación consiste en:

1. Una empresa vende todos o parte de sus activos fijos a una arrendadora con el fin de obtener recursos frescos.
2. La empresa arrendadora lo pone al servicio de la empresa que se lo vendió, a través de un contrato de arrendamiento financiero.
3. La arrendataria al término del contrato es nuevamente dueña del bien mediante el pago de la opción de compra.

De esta forma, el arrendatario que no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos frescos para operar, y con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes. Además existe un efecto fiscal, que puede ser de utilidad o pérdida en la venta de activo fijos, dependiendo de la estructura del contrato, del tipo de activo y del plazo transcurrido entre la adquisición de los activos y su enajenación a la arrendadora.

CAPÍTULO 2

TRATAMIENTO CONTABLE PARA EL ARRENDATARIO

CAPITULO 2

Tratamiento Contable para el Arrendatario.

2.1. Antecedentes

El antecedente del reconocimiento del arrendamiento en los Estados Financieros se da en Julio de 1974 en el Boletín C-6 de Inmuebles, Maquinaria y Equipo, debido a que esta figura solo se presentaba en notas a los Estados Financieros o en registros contables de control, ya que se tenía un enfoque legal de que los bienes arrendados no eran propiedad del arrendatario.

El anterior boletín cambia la forma de presentación del arrendamiento en los Estados Financieros, ya que contempla ambas figuras del arrendamiento: el capitalizable y el operativo, éste último además debe figurar en las notas a los Estados Financieros.

En el boletín C-6 de los párrafos 35 al 41 marcan la pauta para el registro contable del arrendamiento y los cuales a continuación se citan:

"La práctica del obtener, a través de la elaboración de contratos de arrendamiento, el derecho a utilizar activos fijos, ha venido incrementándose

recientemente. En consecuencia, es importante sentar las bases, desde el punto del arrendatario, acerca de la información y tratamiento contable que es aplicable en los casos en los que derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento sean de importancia en relación con la situación financiera del arrendamiento, o en relación con los resultados de operación en los años en que estén dichos contratos en vigor."

"Los contratos de arrendamiento comprendidos en los casos que se mencionan anteriormente pueden clasificarse en los dos siguientes puntos":

- a) Arrendamientos que conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de la 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 equivalen a una compra a plazos del activo."

"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 arrendatario 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 arrendamiento, así como cualquier otra obligación o garantía en caso de que existiese, u otra información adicional que fuese 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."

"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 registrarse en el Estado de Situación Financiera. El monto de esta transacción se determinará tomando como base el importe total de las rentas a pagar, excluyendo la parte de las rentas que represente costo 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, en el Estado de Situación Financiera se presentará el activo dentro del grupo de activo fijo, en un renglón por separado que puede denominarse "activo adquirido por

arrendamiento o un título semejante". El pasivo se presentará normalmente, separando la porción circulante de la porción a largo plazo. Una nota a los Estados Financieros puede ser necesaria para informar sobre las cláusulas importantes de la operación. El activo deberá depreciarse con base a su vida útil."

"El criterio para la identificación de los contratos de arrendamiento que en realidad representen 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."

"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 sea la realización de una contingencia remota, la existencia de cualquiera 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 arrendatario 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.”

“A menos que resulte claro que sé ésta adquiriendo un derecho sobre la propiedad del 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 para ese propósito específico y por el arrendatario de que se trate.”
- b) El periodo del arrendamiento corresponde al periodo de vida útil del activo, y el arrendatario está obligado a pagar costos como impuestos, seguros, mantenimiento, etc., que generalmente es atribuible 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 a cargo del arrendatario.

Debido a las imperfecciones en el manejo contable, surgidas a raíz de la existencia de dos tipos de arrendamiento que solo se distinguían por sus características y no por no tener un nombre específico, además de no tener bases para contabilizar las operaciones del arrendador y no contar con una metodología específica para el subarrendamiento y el arrendamiento de bienes raíces, surge el Boletín D-5 "Arrendamientos"

Este boletín se dio a conocer el 18 de Julio de 1990, a los Socios el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, los cuales emitieron sus comentarios y establecieron que las normas contenidas en dicho boletín serían obligatorias para los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios a partir de enero de 1991.

Debido a la evolución de los arrendamientos, con la finalidad de establecer bases contables, las reglas de valuación, reconocimiento, presentación y revelación de los Estados Financieros tanto para el arrendador como para el

arrendatario en cada una de las clases de arrendamiento, es que surge el boletín D-5.

Dentro de su contenido clasifica al arrendamiento en dos grupos: Arrendamiento Capitalizable y Arrendamiento Operativo; esta clasificación se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario.

Al contabilizar las operaciones de arrendamiento, el contador se enfrenta al problema de distinguir si se trata de un arrendamiento capitalizable u operativo; el Boletín D-5 establece que esta distinción debe hacerse en atención a la sustancia económica de la operación y no basándose en su forma legal.

2.2. Clasificación del Arrendamiento.

De esta forma el Boletín D-5 clasifica al arrendamiento en dos tipo:

- a) Arrendamiento Capitalizable. "Un arrendamiento se clasifica como capitalizable si transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamiento normalmente no es cancelable y aseguran para el

arrendador la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento”

- b) Arrendamiento Operativo. “Un arrendamiento se clasifica como operativo si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen substancialmente con el arrendador”. Además de que las rentas que se cubren por el derecho a utilizar el bien se llevan a resultados conforme se devengan.

Par que el arrendatario considere un arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones o requisitos a la fecha de inicio del arrendamiento.

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b) El contrato contiene la opción de compra a precio reducido.
- c) El precio de arrendamiento es substancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado.

d) El valor presente de los pagos mínimos es substancialmente igual al valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Para que el arrendador pueda clasificar un arrendamiento como capitalizable deberá cumplir además con las dos siguientes condiciones:

- 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. Una garantía más amplia de lo normal, en cuanto al desempeño u obsolescencia del bien arrendado, puede ser una contingencia importante.

2.3. Normas de Registro para el Arrendatario

El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el 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 durante el período 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 incremental, la más baja.

Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos 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 de su propiedad. Sin embargo, si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transfiera la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

Las renta devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y la 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 originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:

1. Cuando se acuerden los cambio 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 originen 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 capitalizable deberá contabilizarse de la siguiente manera:
 - a) Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el párrafo inmediato anterior.

 - b) Si la renovación 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.

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

2.4. Normas de presentación y Revelación en los Estados Financieros

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

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

Revelación en los Estados Financieros.

Las siguientes situaciones referentes a los contratos de arrendamiento capitalizable deben ser reveladas en los Estados Financieros del arrendatario:

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

2. Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando su 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 refiere el estado de resultados.
5. Los activos y las obligaciones registrados por contrato de arrendamiento capitalizable deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañen. Debe hacerse similar revelación respecto a las afectaciones a resultados en el periodo, originadas por dichos contratos.
6. Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento.

2.5. Ejemplo de un arrendamiento capitalizable.

2.5. Ejemplo de un arrendamiento capitalizable.

Para tener una comprensión más clara acerca de la forma de contabilización según los principios de contabilidad generalmente aceptados descritos en las páginas anteriores se presenta el siguiente ejemplo:

La compañía "X, Y y Z" S.A de C.V. requiere para modernizarse y ser mas competitivo de un equipo de cómputo que le servirá para mejorar sus sistema productivo, para lo cual establece un contrato de Arrendamiento Financiero con la Arrendadora "ABC", S.,A de C.V., en el cual se establecen las siguientes condiciones:

Valor de Adquisición del Equipo de Cómputo:	525,000.00
Opción de compra al finalizar el 2do año	5,250.00
Tasa anual implícita del contrato	16.00%
Plazo	24 meses

La arrendadora para determinar el monto de las rentas mensuales utiliza la siguiente formula: ⁴

⁴Díaz Mata, Alfredo y Aguilera G., Víctor Manuel, Matemáticas Financieras. Segunda edición, Editorial Mac Graw-Hill, México, 1995 pp 216

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

En donde:

R= *Monto de las Rentas Mensuales*

C= *Costo del bien.*

i= *Tasa de interés mensual.*

n= *Número de periodos.*

Sustituyendo:

R= *Monto de las Rentas Mensuales*

C= 525,000.00

i= 0.16/12=0.0133

n= 24

$$R = \frac{(525,000.00)(0.0133)}{1 - (1 + 0.0133)^{-24}}$$

$$R = \frac{7,000.00}{0.272314} = 25,705.63$$

Derivado de lo anterior la arrendadora determina que el monto de los pagos mensuales serán de \$ 25,705.63

De acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados hay de identificar si se trata de un arrendamiento capitalizable u operativo.

Apegándonos al párrafo 33 del Boletín D-5 de los principios de contabilidad generalmente aceptados, en el cual, si se cumple alguno de los supuestos marcados como son; el de transferir la propiedad del bien, así como de que exista el precio de la opción de compra un precio reducido, y observando las condiciones que se establecen en el contrato anterior podemos entonces catalogarlo como un arrendamiento capitalizable al cumplir este contrato dos de alguna de las condiciones que establece dicho boletín.

Ahora veamos la forma de contabilizar, según el párrafo 44 del boletín D-5, establece que un arrendamiento 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 del mercado del activo arrendado.

Según el párrafo 44 del boletín D-5 para determinar el valor a contabilizar se debe determinar el valor presente de los pagos mínimos y el de mercado, el que sea menor.

Así que para determinar el valor presente de los pagos mínimos se utiliza la siguiente fórmula: ⁵

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

⁵ Díaz Mata, Alfredo y Aguilera G, Víctor, Op Cit pp 200

En donde:

A= Valor presente de los pagos Mínimos.

R= Monto de las Rentas Mensuales

i= Tasa de interés

n= Periodo de Tiempo

Sustituyendo:

A=?

R= 25,705.63

i= 0.16/12=0.0133

n= 24 meses

$$A = 25,705.63 \frac{1 - (1 + 0.0133)^{-24}}{0.0133}$$

$$A = 25,705.63 \frac{0.374118}{0.0133} = 525,000.00$$

En este caso el valor presente de los pagos mínimos y el de mercado es la misma cantidad por lo que se utilizara cualquiera de los dos.

Para conocer el valor futuro del costo del bien solo se tienen que multiplicar el monto de la mensualidad por el número de meses que durará el contrato.

$$25,705.63 \times 24 = 616935.19$$

En segunda instancia hay que determinar el valor presente de la opción a compra mediante la siguiente formula:⁶

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

En Donde:

C= *Es el valor presente de la opción de compra*

S= *Valor futuro de la opción de compra*

I= *Tasa implícita.*

N= *Plazo del contrato en meses (numero de meses en que se puede ejercer la opción de compra)*

Sustituyendo:

C=?

S= 5,250.00

I= 0.16/12=0.0133

N= 24 meses

$$C = \frac{5,250.00}{(1 + 0.01333)^{24}} = 3,820.35$$

Este resultado nos sirve para poder registrar la opción de compra a valor presente.

⁶ Siu Villanueva, Carlos, et al, Arrendamiento Financiero Estudio, Contable, Fiscal y

Sin embargo necesitamos saber la diferencia de los valores presentes y futuros para poder registrar el costo por el financiamiento, en el cuadro siguiente de muestran los comparativos de los valores presentes y futuros tanto del valor de adquisición del bien, como de la opción de compra.

	Valores Futuros	Valores Presentes	Diferencia
Costo del Equipo	616,935.19	525,000.00	91,935.19
Opción de Compra	5,250.00	3,820.35	1,429.65

Enseguida se muestra la tabla de amortización que sirve de base para determinar los pagos posteriores hasta llegar a la opción de compra.

"COMPAÑIA X, Y y Z"
 TABLA DE AMORTIZACION DEL ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE

NUMERO DE RENTAS	VALOR DE LA RENTA MENSUAL	BASE PARA CALCULAR LOS INTERESES	MONTO DEL CAPITAL INTEGRADO EN LA RENTA	MONTO DE LOS INTERESES INTEGRADO EN LA RENTA	SALDO INSOLUTO POR PAGAR	IVA INTERESES	TOTAL RENTA MAS IVA
					526,000.00		
1	25,705.63	506,294.37	18,705.63	7,000.00	506,294.37	1,050.00	26,755.63
2	25,705.63	487,339.33	18,955.04	6,750.59	487,339.33	1,012.59	26,718.22
3	25,705.63	468,131.55	19,207.78	6,497.86	468,131.55	974.68	26,680.31
4	25,705.63	448,667.67	19,463.88	6,241.75	448,667.67	936.26	26,641.90
5	25,705.63	428,944.27	19,723.40	5,982.24	428,944.27	897.34	26,602.97
6	25,705.63	408,967.90	19,986.38	5,719.26	408,967.90	857.89	26,563.52
7	25,705.63	388,706.04	20,252.86	5,452.77	388,706.04	817.92	26,523.56
8	25,705.63	368,182.14	20,522.90	5,182.73	368,182.14	777.41	26,483.04
9	25,705.63	347,385.60	20,796.54	4,909.10	347,385.60	736.36	26,442.00
10	25,705.63	326,311.77	21,073.83	4,631.81	326,311.77	694.77	26,400.40
11	25,705.63	304,966.97	21,354.81	4,360.82	304,966.97	652.62	26,368.26
12	25,705.63	283,317.43	21,639.54	4,086.09	283,317.43	609.91	26,315.55
13	25,705.63	261,369.36	21,928.07	3,777.57	261,369.36	566.63	26,272.27
14	25,705.63	239,168.92	22,220.44	3,486.19	239,168.92	522.78	26,228.41
15	25,705.63	216,662.20	22,516.71	3,188.92	216,662.20	478.34	26,183.97
16	25,705.63	193,836.26	22,816.94	2,888.70	193,836.26	433.30	26,138.94
17	25,705.63	170,714.10	23,121.16	2,584.47	170,714.10	387.67	26,093.30
18	25,705.63	147,284.66	23,429.44	2,276.19	147,284.66	341.43	26,047.06
19	25,705.63	123,542.82	23,741.84	1,963.60	123,542.82	294.57	26,000.20
20	25,705.63	99,484.42	24,058.40	1,647.24	99,484.42	247.09	25,952.72
21	25,705.63	75,105.25	24,379.17	1,326.46	75,105.25	198.97	25,904.60
22	25,705.63	50,401.02	24,704.23	1,001.40	50,401.02	150.21	25,865.84
23	25,705.63	25,367.40	25,033.62	672.01	25,367.40	100.80	25,806.44
24	25,705.63	0.00	25,367.40	338.23	0.00	50.73	25,756.37
	616,935.19		526,000.00	91,935.19		13,790.28	630,725.47

El Registro contable basándose en los datos anteriores se realizaría de la siguiente manera:

CUENTAS	DEBE	HABER
---1---		
Equipo de Computo adquirido en Arrendamiento Financiero	525,000.00	
Intereses por Arrendamiento Financiero por Devengar	91,935.19	
IVA Acreditable	78,750.00	
Acreeedores Diversos		616,935.19
Arrendadora "ABC", S.,A de C.V.		78,750.00
Bancos		
Sumas	<u>695,685.19</u>	<u>695,685.19</u>

Asiento para registrar el Monto Original de la Inversión al momento de la firma del contrato

---2---		
Equipo de Computo adquirido en Arrendamiento Financiero	3,820.35	
Intereses por Arrendamiento Financiero por Devengar	1,429.65	
Acreeedores Diversos		5,250.00
Arrendadora "ABC", S.,A de C.V.		5,250.00
Sumas	<u>5,250.00</u>	<u>5,250.00</u>

Asiento para registrar el Monto de la Opción de Compra

---3---		
Acreeedores Diversos		
Arrendadora "ABC", S.,A de C.V.	25,705.63	
IVA Acreditable	1,050.00	
BANCOS		26,755.63
Sumas	<u>26,755.63</u>	<u>26,755.63</u>

Asiento por el 1er pago de renta

---4---		
Gastos Financieros		
Intereses Devengados por Arrendamiento Financiero	7,000.00	
Intereses por Arrendamiento Financiero por Devengar		7,000.00
Sumas	<u>7,000.00</u>	<u>7,000.00</u>

Asiento para devengar los intereses por la primera renta

---5---		
Gastos de Administración		
Depreciación Equipo de Computo	13,220.50	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo		13,220.50
Sumas	<u>13,220.50</u>	<u>13,220.50</u>

Asiento para registrar la depreciación del Equipo de Cómputo

El primer asiento corresponde al registro en libros del valor del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, los intereses por devengar por el financiamiento y el IVA acreditable por el monto del valor del bien, como contrapartida se registra la obligación por parte del arrendatario de pagar las rentas correspondientes y el pago del IVA sobre el monto del objeto del

contrato. El segundo asiento corresponde al registro del valor presente de la opción de compra, así como de los intereses. El tercer asiento se refiere al pago de la primera renta la cual incluye el pago correspondiente al IVA de los intereses. El cuarto asiento se refiere a los intereses devengados por el pago de la primera renta. Y por último el quinto asiento se refiere a la depreciación correspondiente al primer mes de utilización del bien.

Los asientos posteriores por pago de renta tienen la misma mecánica hasta que se termine la obligación de pagarlas con la diferencia de que el IVA por los intereses cambiaría así como el monto de los intereses a devengar los cuales varían en función del pago que se realice como se puede observar en la tabla de amortización.

Ya al terminar el contrato que en el ejemplo se refiere a 24 mensualidades, si se opta por ejercer la opción de compra el asiento contable sería de la siguiente forma:

Arrendadora "ABC", S.,A de C.V.	5,250.00	
IVA Acreditable	787.50	
BANCOS		6,037.50
Sumas	<u>6,037.50</u>	<u>6,037.50</u>
Asiento por ejercer la opción de compra al termino del contrato		
---76---		
Gastos Financieros		
Intereses Devengados por Arrendamiento Financiero	1,429.65	
Intereses por Arrendamiento Financiero por Devengar		1,429.65
Sumas	<u>1,429.65</u>	<u>1,429.65</u>
Asiento para devengar los intereses de la opción de compra		

A continuación se presenta un balance general para observar como debe mostrarse el contrato de arrendamiento financiero en el mismo.

En este estado se presenta en la primera columna el Balance General al inicio del registro del contrato, se puede observar que bien adquirido en arrendamiento financiero se manifiesta como tal, además que la obligación correlativa se clasifica como pasivo tanto a corto como a largo plazo y los intereses por devengar.

En la segunda columna aparece el Balance General al finalizar el contrato, y se observa que las obligaciones correlativas se han extinguido además el efecto de los intereses se ve reflejado en el resultado del ejercicio.

COMPAÑIA "X. Y. Y. Z." S.A. DE C.V.		
ACTIVO	BALANCE GENERAL AL 01 DE ENERO DE 1997	BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
CIRCULANTE		
BANCOS		13,790
IVA ACREDITABLE	78,750	
	528,820	528,820
FIJO		
EQUIPO DE COMPUTO ADQUIRIDO MEDIANTE ARREDAMIENTO FINANCIERO		317,292
DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPO DE COMPUTO ADQUIRIDO MEDIANTE ARREDAMIENTO FINANCIERO		(211,528)
NETO		211,528
DEBERIDO	93,365	0
INTERESES POR DEVENGAR		
SUMA DEL ACTIVO	622,185	
PASIVO		
A CORTO PLAZO	308,468	0
ACREEDORES DIVERSOS		
A LARGO PLAZO	313,718	0
ACREEDORES DIVERSOS		
SUMA DEL PASIVO	622,185	
CAPITAL CONTABLE		
RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR		225,431
RESULTADO DEL EJERCICIO		185,226
SUMA PASIVO MAS CAPITAL	622,185	410,657

Los siguientes Estados Resultados muestran durante el primer y segundo año los efectos de los intereses por el financiamiento.

	ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997	ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
VENTAS	0	
COSTO DE VENTAS	0	
UTILIDAD BRUTA	0	
GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	158,646	158,646
UTILIDAD DE OPERACIÓN		
GASTOS FINANCIEROS	66,785	26,580
UTILIDAD O (PERDIDA NETA)		

Nota: En los Estados Financieros anteriores se presentan solo las operaciones en cuanto al registro del activo, su depreciación y pago de las rentas con objeto de identificar las operaciones, por lo que el saldo en algunas cuentas no es de la naturaleza correcta.

CAPÍTULO 3

MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO APLICABLE AL ARRENDATARIO

Capítulo 3

Marco Fiscal del Arrendamiento Financiero Aplicable al Arrendatario

3.1. Antecedentes

Por gestiones de las arrendadoras que operaban este tipo de arrendamiento, en abril de 1966, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió un acuerdo conocido como "Criterio 13" dándole a las operaciones de arrendamiento financiero un trato de ventas en abonos, el cual contenía las siguientes consideraciones :

- En las operaciones de contrato de arrendamiento financiero, el arrendador debería darles el trato de venta en abonos en virtud de la opción que tenían los arrendatarios de comprar o vender los bienes objeto de la transacción al terminar los plazos pactados.
- En consecuencia, las arrendadoras podían optar entre considerar el total del precio que arrojase la suma de las prestaciones pactadas como ingresos del ejercicio, o en su defecto, acumular aquellas que realmente hubiese cobrado y con su deducción del costo que les correspondían en ambos casos.

- Si por alguna razón, existiese incumplimiento por parte del arrendatario, los bienes objeto del contrato se incluirían en los inventarios del arrendador.
- Si al término de los plazos convenidos el bien era enajenado a un tercero, ambas partes deberían acumular proporcionalmente el ingreso que les correspondiese.
- Los arrendatarios tenían la opción de deducir en forma anual el importe de todas las rentas y al finalizar los plazos pactados la cantidad simbólica a cubrir para ser propietario del bien, o en su defecto, considerar el importe total del contrato como el costo de adquisición y realizar la depreciación de conformidad con lo establecido con los demás activos.

De este forma la autoridad fiscal equiparaba al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada ventas en abonos, con lo que resulto perjudicado al tener en ambas partes del contrato fuertes deducciones tanto por parte del arrendador como del arrendatario.

Este acuerdo fue revocado en septiembre de 1969, por considerar que la situación impositiva que prevalecía no era equitativa desde el punto de vista fiscal argumentando que lo siguiente:

- Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia del LISR y afectaba el control de una de las deducciones más importantes.
- Tratándose de contratos de arrendamiento con opción a compra, se procedería a otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas tanto para al arrendador como para al arrendatario, por consiguiente, se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas, en los términos que establece la LISR.

Aunque las arrendadoras realización diversas gestiones para que se otorgara un tratamiento diferente, las autoridades fiscales ratificaron el oficio de revocación del criterio No. 13, el 3 de junio de 1970 y en el cual enunciaban las siguientes determinaciones:

- Es obligación del arrendador, en tanto que no se transfiera la propiedad del bien, calcular la depreciación para efectos de deducción correspondiente de acuerdo a la LISR.
- De acuerdo con el artículo 19 de la mencionada ley, en el caso de ser diferente el precio declarado y el estipulado por la Secretaria de Hacienda

y Crédito Público, cuando el primero no corresponda al de mercado, se considerara ingreso acumulable la diferencia.

- Y que al vender el bien a un costo inferior a los de mercado o su costo, dicha acción contradecía a lo que estipulaba la propia ley.

De esta manera la opción de la enajenación del bien a un tercero se vio como una operación independiente y por lo tanto debería realizarse a precio del mercado, por que en caso contrario la diferencia sería ingreso para el arrendador. Debido a esta situación la función del arrendamiento financiero se limito en su naturaleza, ya que el arrendador mediante el cobro de sus rentas durante un plazo inicial forzoso recuperaba el costo de su inversión más un rendimiento por el financiamiento, y por otro lado el arrendatario al final del plazo del contrato obtenía la propiedad del bien al ejercer la opción a compra mediante un pago simbólico, y si por disposición de la autoridad este pago simbólico tenía que hacerse a precio de mercado el importe del activo fijo, la transacción perdía su finalidad, debido a que el costo se incrementaba desproporcionalmente.

Finalmente es hasta 1974 cuando se incorpora el arrendamiento financiero a la LISR, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos relacionados a dichas operaciones. La autoridad al reglamentar las

operaciones de arrendamiento devolvió al arrendamiento financiero su esencia al reconocer que el arrendamiento es un crédito en bienes, en donde la empresa arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo de esta manera una utilidad.

Las reformas más recientes consistieron en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 de la LISR y derogar el artículo 49, el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión.

La última reforma es aplicable al artículo 15 del CFF especificando lo que para efectos fiscales significa arrendamiento financiero. En este sentido, desde el punto de vista del arrendador, se debe tener en cuenta que hasta 1987 la opción de acumulación del ingreso que se contemplaba en la ley, se refería a la percepción efectiva del ingreso, en lugar de la fecha de exigibilidad. En relación con este punto existe una regla dentro de la Resolución miscelánea que contempla que en el caso de los contratos que se hubieran celebrado hasta el año de 1987, los ingresos derivados de los mismos se continuarán acumulando en función a la percepción del ingreso.

Por otra parte, desde el punto de vista del arrendatario, las disposiciones existentes en el artículo 48 de la LISR hasta 1990 en relación con la determinación del monto original de la inversión y los intereses eran causa de importantes distorsiones. En la actualidad dicho artículo determina que el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad pactada como valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero.

3.1.1.Leyes que regulan el Arrendamiento Financiero.

Después de observar la regulación que por parte de las autoridades de que ha sido objeto el arrendamiento financiero, existen ahora normas de diferente índole para su tratamiento dentro de las cuales tenemos las siguientes:

1. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.
2. Código Fiscal de la Federación.
3. Ley del Impuesto Sobre la Renta.
4. Ley del Impuesto al Valor Agregado.
5. Ley del Impuesto al Activo.

3.2. Marco Legal de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Esta ley regula las actividades de la banca en cuanto actividades auxiliares y de crédito. El arrendamiento financiero al incluirse en esta ley se le considera una actividad de crédito, además de que establece en el artículo 2o como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras.

Dentro de su normatividad el artículo 5o las obliga a solicitar autorización a la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para constituirse y poder operar.

El artículo 24 señala las operaciones que pueden realizar, las cuales son:

1. Celebrar contrato de arrendamiento financiero.
2. Adquirir bienes para darlos en arrendamiento financiero.
3. Adquirir bienes del futuro arrendatario con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.
4. Obtener prestamos y créditos de empresas nacionales y extranjeras para fondear sus operaciones.

Por otra parte, en su artículo 25 define lo que es el arrendamiento financiero, estableciéndolo de la siguiente manera:

Artículo 25. CFF. "Por virtud de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder el uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose esta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley.

Al establecerse el plazo forzoso a que se hace mención el párrafo anterior, deberán 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 ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el registro público del comercio,

a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.”

Esta ley regula el aspecto legal y no el fiscal, pero debido a la relación que existe con el artículo 15 del CFF que alude a las opciones terminales en el artículo 27 debe por lo tanto tomarse en cuenta.

3.3. Disposiciones Contenidas en el Código Fiscal de la Federación Relativas al Arrendamiento Financiero.

Después de varias modificaciones al código, fue hasta al 28 de diciembre de 1994 en que se publicó en el Diario Oficial de la Federación tal como aparece actualmente el artículo 15, en el cual define lo que es arrendamiento financiero de la misma forma en que lo establece la LGOAAC. Dicho artículo lo define de la siguiente manera:

Artículo 15 CFF. “Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato

alguna de la opciones terminales que establece la Ley de la materia"
(Artículo 27 LGOAAC)

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla"

Este artículo establece las bases para poder identificar un contrato de arrendamiento y además poder referirlo a las otras leyes fiscales que contemplan su tratamiento.

3.4. Disposiciones Contenidas en la Ley del Impuesto al Sobre la Renta Relativas al Arrendamiento Financiero.

Con respecto al arrendatario la LISR regula el aspecto de las deducciones, por los contratos de arrendamiento financiero en el artículo 48 y plantea el procedimiento para su deducibilidad.

En virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá efectuar pagos que comprenden el costo del bien y los intereses que se

generen por el financiamiento que proporciona la persona que otorga el uso o goce temporal del bien.

Generalmente, los contratos de arrendamiento financiero involucran bienes de activo fijo, por lo tanto, tomando en cuenta que en el propio contrato se debe establecer el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés o la mecánica para determinarlo, el arrendatario podrá efectuar la deducción de los pagos conforme al siguiente procedimiento:

1. Para la deducción de la inversión, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad pactada en el contrato como valor del bien, sin tomar en cuenta los intereses, valor que se deducirá de acuerdo al porcentaje que le corresponda conforme a la LISR. (Artículo 48 LISR)

Por ejemplo:

Se celebra un contrato de arrendamiento financiero por un equipo de transporte. El porcentaje de deducción conforme a la ley vigente será del 25% por el año del monto original de la inversión, independientemente del monto de los intereses pagados en el año.

2. Para el caso de las opciones terminales consistente en la compra del bien por parte del propio arrendatario, así como el caso de pagos adicionales por prórroga del contrato, el importe de la opción se considerará como complemento del monto original de la inversión deducible en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten por terminar de deducir el monto original de la inversión. (Artículo 50LISR)

Por ejemplo:

En un contrato de arrendamiento financiero, celebrado el 1 de Enero de 1995 y se pactan las siguientes condiciones:

Valor del bien (monto original de la inversión)	\$ 87,000.00
Tipo de bien	Camioneta
Plazo inicial forzoso	2 años
Interés	\$ 25,000.00
Pagos anuales	\$ 30,000.00
Opción terminal	\$ 10,000.00

Conforme a la LISR este bien se deduciría al 25% anual, por lo que su deducción total se realizaría en 4 años. Por otra parte el plazo inicial forzoso es de 2 años, y se ejerce la opción de compra, por lo que la cantidad de \$ 10,000.00 se dividirá entre 2 que son los años que faltan para terminar de deducir el bien, de manera que el monto de la deducción por cada año quedaría de la siguiente manera:

Año	Monto a deducir
1995	21,750.00
1996	21,750.00
1997	26,750.00
1998	26,750.00

Tratándose de la opción terminal consistente en prorrogar el contrato por un plazo cierto, el efecto fiscal será el mismo que para la opción anterior.

En el caso de que se obtenga participación por la enajenación de los bienes a un tercero, el arrendatario deberá considerar como deducible la diferencia en los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación.

Ejemplo:

El bien se enajena a un tercero en \$ 87,000.00 en el año de 1997 y la participación del arrendatario en la enajenación del de \$ 18,000.00.

Los pagos efectuados serán la cantidad total pactada

(Valor del bien más los intereses) 112,000.00

Menos:

Cantidades deducidas hasta 1997

(Depreciación 2 años

87,000.00 X 25% =21,750.00X2=) 43,500.00

(Intereses deducidos en 2 años) 25,000.00

Igual:

Saldo por Deducir 43,500.00

Por:

Factor de Actualización = $\frac{\text{INPC Mes de Adquisición}}{\text{INPC Ultimo mes 1ra mitad ejercicio}}$

INPC Ultimo mes 1ra mitad ejercicio

FA= $\frac{\text{INPC Enero 97}= 205.541}{\text{INPC Enero 95}= 107.143}$ = 1.9183

INPC Enero 95= 107.143

Igual:

Saldo por Deducir Actualizado 83,446.05

Menos:

Participación en la Venta del Bien 18,000.00

Igual

Cantidad por Deducir

65,446.05

Deducción de los Intereses o Ganancia Inflacionaria Acumulable.

En este tipo de operaciones, la LISR considera lo siguiente:

Artículo 7-A párrafo 3º "En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de los pagos y el monto original de la inversión."

Artículo 7-A párrafo 4º "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 considerará el ajuste como parte del interés devengado. Tratándose de créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se encuentren denominados en unidades de inversión, no se considerará interés el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades y no se les calculará el componente inflacionario previsto en esta ley, siempre que se cumplan con las condiciones que, en su caso, establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general."

Por lo anterior debemos referirnos al artículo 7-B fracciones III Y IV para el cálculo del componente inflacionario, y este establece lo siguiente:

Artículo 7-B Fracción III. "El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el sistema financiero será la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. No se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes.

Para calcular el componente inflacionario, los créditos o deudas en moneda extranjera se valorarán a la paridad existente el primer día del mes.

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

Por lo anterior podemos observar que la LISR regula perfectamente el arrendamiento financiero con respecto a la deducción del bien por medio de los porcentajes máximos establecidos por la misma, además de regular el tratamiento fiscal que se debe aplicar en el caso de optar de cualquiera de las opciones establecidas en el artículo 27 de LGOAAC por parte del arrendatario.

Además de establecer el tratamiento de los intereses derivados por el arrendamiento financiero para el cálculo del componente inflacionario, al establecer en primera instancia que debe considerarse como interés, especificar los contratos de arrendamiento financiero como deuda, y al ser estos otorgados por instituciones que forman parte del sistema financiero mexicano para efectos del componente se tomara su saldo promedio diario para determinarlo y poder hacer deducibles los intereses, sin embargo cabe

aclarar que los intereses devengados a cargo en ocasiones representarán un interés real deducible y en otras constituirán una ganancia inflacionaria acumulable, todo depende de si el componente inflacionario es menor o mayor a dichos intereses, respectivamente.

3.5. Disposiciones Contenidas en la Ley del impuesto al Activo Relativas al Arrendamiento Financiero.

El arrendatario financiero deberá considerara como parte de su activo los bienes que sean objeto de arrendamiento financiero, por lo que el tratamiento fiscal aplicable para efectos de dicho impuesto es el de un activo. Por lo tanto le es aplicable el

Artículo 2º fracción II "Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3o. de esta Ley, su saldo pendiente de 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 aquéllos 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 LISR."

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

Artículo 2º fracción III. "El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3o. de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto."

Artículo 3º párrafo segundo "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 determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquieran con posterioridad al último 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 valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas,

hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.”

Artículo 5º segundo párrafo. “No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.”

Artículo 5º tercer párrafo. “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 calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprende el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.”

En los artículos citados se expresa la forma de determinar el impuesto al activo, el cual se integra de los activos financieros, activos fijos, otros activos, y de la deducción del promedio de deudas excepto las contratadas con el sistema financiero, por lo que para en el caso del arrendamiento financiero la deuda generada en los términos del contrato (intereses devengados a cargo) no se disminuye del valor del activo en el ejercicio, en virtud de que se trata de una deuda contraída con una entidad del sistema financiero.

3.6. Disposiciones Contenidas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado Relativas al Arrendamiento Financiero.

Tomando en cuenta que el impuesto se causa sobre el total del precio pactado incluyendo los intereses y que la propia ley establece que se podrán diferir el impuesto que corresponda a los pagos por concepto de intereses, el arrendatario financiero deberá aceptar el traslado del IVA en los siguientes momentos:

1. Por lo que se refiere al valor atribuible al bien, al momento en que se envíe o entregue el bien, se cobre parcial o totalmente el precio o se expida el comprobante correspondiente.
2. Por lo que hace a los intereses devengados a cargo, al momento en que los mismos sean exigibles. En el entendido de que su acreditamiento procederá en los mismos momentos.

Estos conceptos están reglamentados en el artículo 12 de la LIVA Agregado, el cual habla de las bases del impuesto en las enajenaciones de bienes.

En el tercer párrafo de ese artículo se establece "En las enajenaciones a plazo en los términos del CFF, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta ley, tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses"

Así mismo, el artículo 25 del reglamento de la LIVA establece:

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

CAPÍTULO 4

CASO

PRÁCTICO

CAPITULO 4

4.1. CASO PRACTICO

La compañía "Alambres Industriales", S.A. de C.V., necesita ampliar su capacidad de producción para satisfacer la demanda de sus productos en el mercado, de una maquina productora de tornillos marca Stonhead modelo ST-MO001.

La compañía "Alambres Industriales", S.A. de C.V. contacta al proveedor de la maquina, el cual establece como precio de venta de la maquina en \$ 1,345,127.80 (un millón trescientos cuarenta y cinco mil ciento veintisiete pesos 80/100 M.N.)

Después de haber analizado entre varias opciones decide que la mejor es celebrar un contrato de arrendamiento financiero con "Arrendadora Betanzo", S.A. de C.V. Organización Auxiliar del Crédito, la cual establece que el contrato tendrá las siguientes condiciones:

La tasa de interés anual	29.0565%
El plazo forzoso de Arrendamiento	36 meses
Opción de Compra	\$ 10,000.00

Con los datos anteriores la Arrendadora Calcula el monto de los pagos periódicos utilizando la siguiente formula:

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

Donde:

R= Monto pagos periódicos.

C= Costo de Bien

i= Tasa de Interés (mensual)

n= Numero de periodo.

Sustituyendo:

R = ?

C= 1,345,127.80

i= 2.4214%

n= 36

$$R = \frac{(1,345,127.8)(0.024214)}{1 - (1 + 0.024214)^{-36}}$$

$$R = \frac{32,570.59}{0.5774} = 56,409.90$$

De lo anterior se deriva que los pagos periódicos o rentas para solventar la obligación con la arrendadora eran de \$ 56,409.90 (Cincuenta y seis mil cuatrocientos nueve pesos 90/100 M.N.)

Y por lo tanto la Arrendadora presenta el siguiente cuadro de amortización:

ARRENDADORA BETANZO, S.A. DE C.V.

CONTRATO 2687AF CLIENTE "Alambres Industriales", S.A. De C.V.
 CAPITAL 1,345,127.80 TASA DE INTERES 29.0565%
 NUMERO DE PAGOS 36 PERIODICIDAD MENSUAL

PERIODO	FECHA DE PAGO	RENTA	INTERES CONTENIDO EN EL PAGO	CAPITAL FLUO CONTENIDO EN EL PAGO	SALDO INSOLUTO DE CAPITAL DESPUES DEL PAGO	IVA DE LOS INTERESES
1	Enero 1, 1999	56,409.90	32,570.59	23,839.31	1,321,288.49	4,885.59
2	Febrero 1, 1999	56,409.90	31,993.35	24,418.55	1,296,871.95	4,799.00
3	Marzo 1, 1999	56,409.90	31,402.13	25,007.76	1,271,864.19	4,710.32
4	Abril 1, 1999	56,409.90	30,796.60	25,613.29	1,246,250.89	4,619.49
5	Mayo 1, 1999	56,409.90	30,178.41	26,233.49	1,220,017.40	4,526.46
6	Junio 1, 1999	56,409.90	29,541.20	26,868.70	1,193,148.71	4,431.18
7	Julio 1, 1999	56,409.90	28,890.60	27,519.29	1,165,629.41	4,333.59
8	Agosto 1, 1999	56,409.90	28,224.26	28,185.64	1,137,443.78	4,233.64
9	Septiembre 1, 1999	56,409.90	27,541.78	28,868.12	1,108,575.66	4,131.27
10	Octubre 1, 1999	56,409.90	26,842.77	29,567.12	1,079,006.54	4,026.42
11	Noviembre 1, 1999	56,409.90	26,126.84	30,283.05	1,048,725.49	3,919.03
12	Diciembre 1, 1999	56,409.90	25,393.58	31,016.32	1,017,709.17	3,809.04
13	Enero 1, 2000	56,409.90	24,642.56	31,767.34	985,941.83	3,696.38
14	Febrero 1, 2000	56,409.90	23,873.35	32,536.55	953,405.29	3,581.00
15	Marzo 1, 2000	56,409.90	23,085.52	33,324.38	920,080.91	3,462.83
16	Abril 1, 2000	56,409.90	22,278.61	34,131.29	885,949.62	3,341.79
17	Mayo 1, 2000	56,409.90	21,452.16	34,957.73	850,991.89	3,217.82
18	Junio 1, 2000	56,409.90	20,605.70	35,804.19	815,187.70	3,090.86
19	Julio 1, 2000	56,409.90	19,738.75	36,671.14	778,516.56	2,960.81
20	Agosto 1, 2000	56,409.90	18,850.81	37,559.06	740,957.47	2,827.62
21	Septiembre 1, 2000	56,409.90	17,941.36	38,468.54	702,496.93	2,691.20
22	Octubre 1, 2000	56,409.90	17,009.89	39,400.00	663,088.93	2,551.48
23	Noviembre 1, 2000	56,409.90	16,056.87	40,354.03	622,734.90	2,408.38
24	Diciembre 1, 2000	56,409.90	15,078.75	41,331.15	581,403.75	2,261.81
25	Enero 1, 2001	56,409.90	14,077.97	42,331.93	539,071.82	2,111.69
26	Febrero 1, 2001	56,409.90	13,052.95	43,356.94	495,714.88	1,957.94
27	Marzo 1, 2001	56,409.90	12,003.12	44,406.78	451,308.10	1,800.47
28	Abril 1, 2001	56,409.90	10,927.86	45,482.03	405,826.07	1,639.18
29	Mayo 1, 2001	56,409.90	9,826.57	46,583.32	359,242.74	1,473.99
30	Junio 1, 2001	56,409.90	8,698.61	47,711.28	311,531.46	1,304.79
31	Julio 1, 2001	56,409.90	7,543.34	48,866.55	262,664.91	1,131.50
32	Agosto 1, 2001	56,409.90	6,360.10	50,049.79	212,615.12	954.02
33	Septiembre 1, 2001	56,409.90	5,148.21	51,261.69	161,353.43	772.23
34	Octubre 1, 2001	56,409.90	3,908.97	52,502.92	108,850.51	586.05
35	Noviembre 1, 2001	56,409.90	2,635.68	53,774.22	55,078.29	395.35
36	Diciembre 1, 2001	56,409.90	1,333.60	55,076.29	0.00	200.04
						0.00
	TOTALES	2,030,756.22	685,628.42	1,345,127.80		102,844.26

Ahora bien se necesita conocer el valor presente de los pagos mínimos para proceder a su contabilización por lo que se utilizara la siguiente formula:

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

En donde:

A= Valor presente de los pagos Mínimos.

R= Monto de las Rentas Mensuales

l= Tasa de interés

N=Periodo de Tiempo

Sustituyendo:

A=?

R= 56,409.90

l= 0.290565/12=0.024214

N= 36 meses

$$A = 56,409.90 \frac{1 - (1 + 0.024214)^{-36}}{0.024214}$$

$$A = 56,409.90 \frac{0.577395}{0.024214}$$

$$A = (56,409.90)(23.8456) = 1,345,127.80$$

Este resultado es el que se debe contabilizar como valor del bien.

Para determinar el valor presente de la opción de compra deberá utilizarse el siguiente procedimiento:

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

En Donde:

C= Es el valor presente de la opción de compra

S= Valor futuro de la opción de compra

I= Tasa implícita.

N= plazo del contrato en meses (numero de meses en que se puede ejercer la opción de compra)

Sustituyendo:

C=?

S= 10,000.00

i= 0.290565/12=0.024214

N= 36 meses

$$C = \frac{10,000.00}{(1 + 0.024214)^{36}}$$

$$C = \frac{10,000.00}{2.3662} = 4,226.08$$

Este resultado representa el valor presente de la opción de compra.

Para conocer el valor futuro del contrato solo se tiene que multiplicar el monto de las rentas por el numero de meses de duración del contrato:

$$56,409.90 \times 36 = 2,030,756.22$$

Con los resultados anteriores, se puede conocer el monto de los intereses con motivo del arrendamiento de la siguiente manera:

	Valores Futuros	Valores Presentes	Diferencia (Intereses)
Costo del Equipo	2,030,756.22	1,345,127.80	685,628.42
Opción de Compra	10,000.00	4,226.08	5,773.92

Con base en los datos anteriores se procede a realizar el registro contable del Contrato de Arrendamiento a la firma del mismo la cual se realiza el 1 de Enero de 1999.

En seguida se presenta los asientos contables del registro del Contrato de Arrendamiento Financiero, así como el pago de las rentas durante el año de 1999 y el registro de los intereses devengados por cada renta.

Nombre	Cargos	Abonos
- ASIENTO 1 -		
REGISTRO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO MAQUINA STONHEAD MOD ST-MO001		
Maquinaria y Equipo Adq. Mediante Arrendamiento Financiero	1,345,127.80	
Costo de Adquisición		
IVA Acreditable	201,769.17	
Intereses por Devengar	685,628.42	
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Acreedores Diversos		2,030,756.22
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
Bancos		201,769.17
Banamex Cta 1120010		
	<u>2,232,525.39</u>	<u>2,232,525.39</u>

- ASIENTO 2 -		
REGISTRO DE LA OPCION DE COMPRA CON SUS RESPECTIVOS INTERESES		
Maquinaria y Equipo Adq. Mediante Arrendamiento Financiero	4,226.08	
Costo de Adquisición		
Intereses por Devengar	5,773.92	
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Acreedores Diversos		10,000.00
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
	<u>10,000.00</u>	<u>10,000.00</u>

- ASIENTO 3 -		
PAGO 1/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Acreedores Diversos		
Arrendadora Betanzo, SA DE CV	56,409.90	
IVA Acreditable	4,885.59	
Bancos		61,295.49
Bancos		61,295.49
Banamex Cta 1120010		
	<u>61,295.49</u>	<u>61,295.49</u>

- ASIENTO 4 -		
REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 1/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	32,570.59	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Intereses por Devengar		32,570.59
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>32,570.59</u>	<u>32,570.59</u>

- ASIENTO 5 -		
PAGO 2/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Acreedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,799.00	
Bancos		61,208.90
Bancos		61,208.90
Banamex Cta 1120010		
	<u>61,208.90</u>	<u>61,208.90</u>

- ASIENTO 6 -		
REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 2/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO		

Nombre	Cargos	Abonos
MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	31,993.35	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		31,993.35
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>31,993.35</u>	<u>31,993.35</u>

- ASIENTO 7 -

PAGO 3/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,710.32	
Bancos		61,120.22
Banamex Cta 1120010		
	<u>61,120.22</u>	<u>61,120.22</u>

- ASIENTO 8 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 3/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	31,402.13	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		31,403.13
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>31,402.13</u>	<u>31,403.13</u>

- ASIENTO 9 -

PAGO 4/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,619.49	
Bancos		61,026.39
Banamex Cta 1120010		
	<u>61,029.39</u>	<u>61,026.39</u>

- ASIENTO 10 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 4/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	30,796.60	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		30,796.60
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>30,796.60</u>	<u>30,796.60</u>

- ASIENTO 11 -

PAGO 5/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,526.46	
Bancos		60,936.36
Banamex Cta 1120010		
	<u>60,936.36</u>	<u>60,936.36</u>

- ASIENTO 12 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 5/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO

Nombre	Cargos	Abonos
MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	30,176 41	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Intereses por Devengar		30,176 41
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>30,176 41</u>	<u>30,176 41</u>

- ASIENTO 13 -

PAGO 6/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409 90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,431 18	
Bancos		60,841 08
Bancos		
Banamex Cta 1120010		
	<u>60,841 08</u>	<u>60,841 08</u>

- ASIENTO 14 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 6/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	29,541 20	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Intereses por Devengar		29,541 20
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>29,541 20</u>	<u>29,541 20</u>

- ASIENTO 15 -

PAGO 7/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409 90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,333 59	
Bancos		60,743 49
Bancos		
Banamex Cta 1120010		
	<u>60,743 49</u>	<u>60,743 49</u>

- ASIENTO 16 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 7/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	28,890 60	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		
Intereses por Devengar		28,890 60
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>28,890 60</u>	<u>28,890 60</u>

- ASIENTO 17 -

PAGO 8/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409 90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,233 64	
Bancos		60,643 54
Bancos		
Banamex Cta 1120010		
	<u>60,643 54</u>	<u>60,643 54</u>

- ASIENTO 18 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 8/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO

Nombre	Cargos	Abonos
MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	28,224.26	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		28,224.26
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>28,224.26</u>	<u>28,224.26</u>

- ASIENTO 19 -

PAGO 9/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,799.00	
Bancos		61,208.90
Bancos		
Banamex Cta. 1120010		
	<u>61,208.90</u>	<u>61,208.90</u>

- ASIENTO 20 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 9/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	27,541.78	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		27,541.78
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>27,541.78</u>	<u>27,541.78</u>

- ASIENTO 21 -

PAGO 10/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	4,026.42	
Bancos		60,436.32
Bancos		
Banamex Cta. 1120010		
	<u>60,436.32</u>	<u>60,436.32</u>

- ASIENTO 22 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 10/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Gastos Financieros	28,842.77	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		28,842.77
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>28,842.77</u>	<u>28,842.77</u>

- ASIENTO 23 -

PAGO 11/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	3,919.03	
Bancos		60,328.93
Bancos		
Banamex Cta. 1120010		
	<u>60,328.93</u>	<u>60,328.93</u>

- ASIENTO 24 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 11/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO

Nombre	Cargos	Abonos
MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	26,126.84	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		26,126.84
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>26,126.84</u>	<u>26,126.84</u>

- ASIENTO 25 -

PAGO 12/36 RENTA POR EQUIPO ADQUIRIDO MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Acreeedores Diversos	56,409.90	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA acreditable	3,809.04	
Bancos		60,218.94
Bancos		
Banamex Cta. 1120010		
	<u>60,218.94</u>	<u>60,218.94</u>

- ASIENTO 26 -

REGISTRO DE LOS INTERESES DEVENGADOS POR EL PAGO 12/36 POR EQUIPO ADQUIRIDO

MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Gastos Financieros	25,393.58	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		25,393.58
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>25,393.58</u>	<u>25,393.58</u>

La empresa al término del contrato opta por ejercer la opción de compra, por lo que el asiento contable correspondiente se realizaría de siguiente manera:

- ASIENTO 126

Asiento por ejercer la opción de compra		
Acreedores Diversos	10,000.00	
Arrendadora Betanzo, SA DE CV		
IVA Acreditable	1,500.00	
Bancos		11,500.00
Banamex Cta. 1120010		
	<u>11,500.00</u>	<u>11,500.00</u>

- ASIENTO 127

Registro de los intereses devengados por la opción de compra		
Gastos Financieros	4,226.08	
Intereses Devengados por Contrato de Arrendamiento Financiero		4,226.08
Intereses por Devengar		
Intereses por Devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero		
	<u>4,226.08</u>	<u>4,226.08</u>

En las páginas siguientes se muestra el cálculo de los impuestos correspondientes a las obligaciones de la empresa (ISR Anual, Impuesto al Activo) y en los anexos se muestran los cálculos complementarios para la determinación de los primeros; y en los cuales se observa el tratamiento del Arrendamiento Financiero en la determinación de los mismos.

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Conciliación Contable Fiscal

	ESTADO DE RESULTADOS CON ARRENDAMIENTO	ESTADO DE RESULTADOS SIN ARRENDAMIENTO
VENTAS	10,093,196 00	10,093,196 00
COSTO DE VENTAS	<u>4,687,855 70</u>	<u>4,486,573 92</u>
UTILIDAD BRUTA	5,405,340 30	5,606,622 08
GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMISNISTRACION	<u>270,842 37</u>	<u>270,842 37</u>
UTILIDAD O (PERDIDA) EN OPERACIÓN	5,134,497 93	5,335,779 71
GASTOS FINANCIEROS	350,775 11	1,275 00
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>84,972 00</u>	<u>84,972 00</u>
UTILIDAD O (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO	<u>4,868,694 82</u>	<u>5,419,476 71</u>
MAS		
DEDUCCIONES CONTABLES NO FISCALES		
COSTO DE VENTAS	4,687,855 70	4,486,573 92
DEPRECIACIONES CONTABLES	238,188 44	114,885 06
AMORTIZACIONES CONTABLES	7,755 82	7,755 82
AMORTIZACION DE SEGUROS	77,978 40	-
GASTOS FINANCIEROS (INTERESES)	<u>349,500 11</u>	<u>-</u>
MENOS	5,361,278 47	4,609,214 80
INGRESOS CONTABLES NO FISCALES		
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>84,972 00</u>	<u>84,972 00</u>
	84,972 00	84,972 00
MENOS		
DEDUCCIONES FISCALES NO CONTABLES		
COMPRA DE MATERIA PRIMA	6,802,334 00	6,802,334 00
GASTOS DE FABRICACION	367,899 00	367,899 00
SEGUROS ADQUIRIDOS EN EL EJERCICIO	233,935 26	-
DEPRECIACION FISCAL	283,588 19	154,098 28
AMORTIZACION FISCAL	9,866 92	9,866 92
PERDIDA INFLACIONARIA	465,531 76	465,531 76
INTERES DEDUCIBLE	<u>18,710 73</u>	<u>-</u>
MENOS	8,181,665 86	7,799,529 96
MAS		
INGRESOS FISCALES NO CONTABLE		
GANANCIA INFLACIONARIA	<u>251,121 47</u>	<u>326,158 12</u>
	251,121 47	326,158 12
UTILIDAD (PERDIDA) BASE PARA ISR	2,214,456 90	2,470,347 67
TASA	35%	35%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<u>775,059 91</u>	<u>864,621 68</u>
MENOS PAGOS PROVISIONALES	494,811 64	494,811 64
MENOS ISR RETENIDO SOBRE INVERSIONES	3,263 00	3,263 00
IMPUESTO A CARGO	<u>276,985 28</u>	<u>366,547 05</u>

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Determinación del Impuesto al Activo

Promedio Activos Financieros

Bancos	590,556.33	
Clientes	<u>3,119,535.10</u>	
Suma Promedio Activos Financieros		<u>3,710,091.43</u>

Promedio Activos Fijos y Diferidos

Equipo de Computo	19,990.13	
Mobiliario y Equipo de Oficina	75,839.11	
Maquinaria y Equipo	365,096.43	
Maquinaria y Equipo Adquirida en Arrendamiento Financiero	1,235,549.57	
Edificios	1,078,087.00	
Gastos de Instalación	<u>171,801.98</u>	
Suma Promedio de Activos Fijos y Diferidos		<u>2,946,364.21</u>

Suma Promedio de Activo		<u><u>6,656,455.64</u></u>
--------------------------------	--	-----------------------------------

(MENOS)

Promedio de Deudas

Proveedores	<u>2,054,928.84</u>	
Total Promedio Deudas		<u>2,054,928.84</u>

(POR)

Base del Impuesto		<u><u>4,601,526.80</u></u>
Tasa		1.80%
Impuesto al Activo		<u><u>82,827.48</u></u>

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Determinación de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de las Empresas

	INGRESOS ACUMULABLES	10,343,034.14	
(MENOS)	GANANCIA INFLACIONARIA	249,838.14	
(MAS)	PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>84,972.00</u>	
			10,178,168.00
	DEDUCCIONES AUTORIZADAS	8,128,577.24	
(MENOS)	DEPRECIACIONES FISCALES	283,588.19	
	AMORTIZACIONES FISCALES	9,866.92	
	SEGUROS ADQUIRIDOS EN EL EJERCICIO	233,935.26	
	PERDIDA INFLACIONARIA	465,531.76	
	INTERES DEDUCIBLE	18,710.73	<u>1,011,632.86</u>
(MAS)	DEPRECIACIONES CONTABLES	238,188.44	
	AMORTIZACIONES CONTABLES	7,755.82	
	AMORTIZACION DE SEGUROS	77,978.40	
	GASTOS FINANCIEROS (INTERESES)	349,500.10	<u>673,422.76</u>
			<u>7,790,367.14</u>
(IGUAL)	BASE PARA PTU		<u><u>2,387,800.86</u></u>
(POR)	TASA 10%		10%
(IGUAL)	PTU POR PAGAR		<u><u>238,780.09</u></u>

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Balance General al 31 de Diciembre de 1999

	ACTIVO		PASIVO	
<u>Circulante</u>			<u>Pasivo a Corto Plazo</u>	
Bancos	166,860		Proveedores	2,786,238
Clientes	4,788,275		Acreedores Diversos por Contrato de Arrendamiento Financiero	676,919
Almacén	2,720,934		Impuestos por Pagar	305,110
Impuestos a Favor	9,897		PTU por Pagar	238,780
<i>Suma el Activo Circulante</i>	<u>7,685,965</u>		<i>Suma Pasivo a Corto Plazo</i>	<u>4,007,047</u>
<u>Fijo</u>			<u>Pasivo a Largo Plazo</u>	
Edificio	769,170		Acreedores Diversos por Contrato de Arrendamiento Financiero	686,919
Maquinaria y Equipo	310,239			<u>686,919</u>
Maquinaria y Equipo Adquirida Mediante Arrendamiento Financiero	1,227,598		<i>SUMA EL PASIVO</i>	<u>4,693,966</u>
Equipo de Computo	29,471			
Mobiliario y Equipo de Oficina	68,240			
<i>Suma el Activo Fijo</i>	<u>2,404,718</u>			
<u>Diferido</u>			CAPITAL CONTABLE	
Gastos de Instalación	139,282		Capital Social	500,000
Seguros pagados por anticipado	155,957		Resultados de Ejercicio Anteriores	1,677,455
Intereses por devengar por Contrato de Arrendamiento Financiero	340,354		Resultado del Ejercicio	3,854,855
<i>Suma el Activo Diferido</i>	<u>635,593</u>		<i>Suma el Capital Contable</i>	<u>6,032,310</u>
<i>SUMA EL ACTIVO</i>	<u>10,726,276</u>		<i>SUMA PASIVO + CAPITAL</i>	<u>10,726,276</u>

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Estado de Resultado del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 1999

Ventas	10,093,196	
Costo de Ventas	<u>4,687,856</u>	
Utilidad Bruta		5,405,340
Gastos de Operación		
Gastos de Administración	<u>270,842</u>	
Utilidad o (Perdida) de Operación	5,134,498	
Gastos Financieros	350,775	
Productos Financieros	<u>84,972</u>	
Utilidad o Perdida antes de Impuesto		<u><u>4,868,695</u></u>
ISR del Ejercicio		775,060
PTU del Ejercicio		238,780
Utilidad o (Perdida) del Ejercicio		<u><u>3,854,855</u></u>

CONCLUSIONES

El arrendamiento financiero en primera instancia surge como una nueva fuente de financiamiento para dotar a las empresas de equipo, maquinarias, etc., con nuevas tecnologías y así ser más competitivos.

Aunque no siempre es la mejor alternativa de financiamiento de bienes por tiene ventajas para su utilización.

Es una fuente de financiamiento que deja libres líneas de crédito ya que son realizadas por instituciones diferentes a las instituciones bancarias o dependientes de las mismas pero con líneas de crédito independientes.

Ayuda a conseguir mejores precios de compra, ya que al negociar directamente con el proveedor del bien, al contar este con pago de contado se puede conseguir un mejor precio, que el que se obtendría por crédito comercial.

La empresa no tiene que desembolsar el costo del bien de forma inmediata lo que favorece a canalizar los recursos existentes en áreas donde más se necesita.

El tratamiento contable de este tipo de operación consiste en identificar el tipo de arrendamiento, ya sea en operativo o capitalizable, la diferencia radica principalmente en el grado en que los riesgos y beneficios que por naturaleza están inseparablemente unidos a la propiedad del activo, se vinculan al arrendador o al arrendatario, es decir, será operativo cuando los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo susceptible de ser arrendado recaen en el arrendador; y es capitalizable, cuando los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo susceptible de arrendarse son transferidos al arrendatario, en este caso, por lo general, estos tipos de contratos no son revocables y garantizan la recuperación de la inversión realizada en el bien de capital y un beneficio para el arrendador.

En el tratamiento fiscal aplicable a este tipo de operación se encuentra conenido en varias leyes (LISR, LIVA, LIA, CFFF), en cuanto al Impuesto Sobre la Renta, establece que el arrendatario debe considerar como monto original de la inversión el bien objeto del contrato, por lo que al considerarlo como activo fijo, el mismo deberá apegarse al tratamiento de deducción de inversión que se establece en el Título II Capítulo II Sección III de la LISR.

Además de que establece el procedimiento a seguir en el caso de optar por alguna de las opciones que se establecen al finalizar el contrato siendo una de ellas, la elección de compra al término del contrato mediante un pago

adicional que será inferior al monto de las rentas pactadas y el cual se considera como complemento del monto original de la inversión, pero se deducirá considerando el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción, entre el número de años que falten para terminar de deducir el bien. Este tratamiento es igual en el caso de prorrogar el contrato.

Otra de las opciones es participar en una parte de los ingresos por la venta del bien a un tercero, caso en el cual, el tratamiento sería como el de una venta de activo fijo, pero establece que se debe comparar el ingreso percibido contra el total de pagos efectuados en el plazo inicial forzoso menos las cantidades ya deducidas.

En el caso de deducción de intereses estos para ser deducibles deben seguir el tratamiento de componente inflacionario.

En el caso del Impuesto al Valor Agregado se establecen que se causa el impuesto sobre el valor atribuible al bien y que el impuesto concerniente a los intereses podrá diferirse y se causará en el momento en que éstos sean exigibles.

Y por último en el caso del Impuesto al Activo el arrendatario debe considerar como de su propiedad el activo en cuestión y por lo tanto aplicar los mismos

BIBLIOGRAFIA

Sui Villanueva, Carlos, et al.

"Arrendamiento Financiero: Estudio Contable, Fiscal y Financiero"

Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, México, 1992

Pags. 215

"Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados"

Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

México, 1998. Pags 240.

Haime Levy, Luis

"El Arrendamiento Financiero"

Ed. EFISA, México, 1998. Pags.210

Díaz Mata, Alfredo y Aguilera G., Victor Manuel

"Matemáticas Financieras"

Ed. Mc Graw Hill, México, 1991 Pags. 471

León Gámez Felipe

"Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero"

Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., México, 1994. Pags 61

Leyes y Reglamentos

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Fiscales ISEF. México 1999

Ley del Impuesto Sobre la Renta. Ediciones Fiscales ISEF. México 1999

Ley del Impuesto al Activo. Ediciones Fiscales ISEF. México 1999

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Ediciones Fiscales ISEF. México 1999

Código Fiscal de la Federación. Ediciones Fiscales ISEF. México 1999

INTERNET

Dirección Electrónica

Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C.

www.amaf.com

Secretaría de Hacienda y Crédito Público

www.shcp.gob.mx/servs/acac/foll_98/arrfin98.html

ABREBIATURAS

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	LISR
LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	LIVA
LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO	LIA
CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	CFF
LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES	
AUXILIARES DEL CREDITO	LGOAAC

ANEXOS

Contrato de Arrendamiento Financiero

Cédula de Determinación de Pagos Provisionales ISR

Cédula de Determinación de Pagos Provisionales de IVA

Cédula de Resumen de IVA Acreditable

Componente Inflacionario de los Créditos y Deudas.

Cédula Saldo Promedio Diario de Bancos

Cédula Saldo Promedio de Acreedores por Arrendamiento Financiero

Cédula Saldo Promedio de Clientes

Cédula Saldo Promedio de Proveedores

Cédula Resumen de Depreciaciones y Amortizaciones Fiscales

Cédula Analítica de Depreciaciones y Amortizaciones Fiscales

Cédula Resumen de Depreciaciones y Amortizaciones Contables

Cédula Analítica de Depreciaciones y Amortizaciones Contables

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONTRATO No AF-01-1183-2428

En la Ciudad de México Distrito Federal a 07 de julio de 1993, ante mi Fernando Berenguel Alcántara, Corredor Público No. 33 del Distrito Federal, en ejercicio legal de mi profesión, comparecen por una parte el LIC. GUIDO AGOSTONI COLOMBO en representación de "ARRENDADORA BETANZO, S.A. DE C.V.", Organización Auxiliar del Crédito, a quien en adelante se denominará "La Arrendadora", por la otra parte el (los) señor(es) C.P. ARMANDO GUTIERREZ GONZALEZ en representación de ALAMBRES INDUSTRIALES, S.A. DE C.V., quienes en adelante se denominarán la "La Arrendataria" y dijeron que tenido concertada la celebración de un **Contrato de Arrendamiento Financiero**, lo vienen a dejar asentado ante la fe del suscrito Corredor Público, al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

I. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

"La Arrendadora" da en arrendamiento a "La Arrendataria" y ésta última lo acepta, los bienes que se detallan en la(s) relación(es) adjunta(s) como Anexo(s) Letra "A", él(los) cual(es) forma(n) parte integrante del presente Contrato y (son) complementaria(os) de esta Cláusula. Se regirá también por este contrato, cualquier mecanismo, refacciones o piezas que se usen accesoriamente o que posteriormente se agreguen a los bienes arrendados.

II. TERMINO DEL CONTRATO, RENTA Y PAGO.

A) El término del presente contrato será de 36 (TREINTA Y SEIS) meses forzosos para ambas partes, contados a partir de la fecha de la firma de los Anexos Letra "A" a que se refiere la Cláusula anterior y sus efectos no terminan sino cuando estén totalmente cumplidas las obligaciones que ambas partes asumen en el presente contrato. La entrega de los bienes arrendados deberá hacerse constar mediante la firma de recibido de "La Arrendataria" en carta por separado. en la

que también se deberán identificar los bienes arrendados. Dicha carta deberá ser entregada a **“La Arrendadora”** y forma parte integrante de este Contrato, relacionándose el mismo con la letra **“D”**.

- B) El presente contrato solo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo expresamente en el mismo se estipula al respecto **“La Arrendataria”** por ningún motivo podrá cancelarlo o darlo por terminado ni intentar hacerlo, antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que los pagos por concepto de renta y los diversos pagos que son a su cargo, deberá liquidarlos a **“La Arrendadora”** íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que le derivan de este Contrato, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la **“La Arrendadora”**, de cualquier tipo y naturaleza.
- C) Los pagos por concepto de renta de los bienes arrendados, serán considerados como una renta unitaria, y los distintos periodos de pago que se establecen, son tan solo para el efecto de facilitar el pago de la misma en diferentes plazos.

Dichos pagos por concepto de renta, deberán ser efectuados por la **“La Arrendataria”** en la forma en que se especifique en los Anexos Letra B, mismos que forman parte integrante de este Contrato.0

“La Arrendataria” cubrirá dichos pagos por concepto de renta durante el término del forzoso de duración del Contrato, considerándose ellas como plazos para el pago, en los términos del Artículo 2464 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los distintos pagos por concepto de renta, se efectuarán en el domicilio de **“La Arrendadora”** antes de las 13:30 horas.

- D) **“La Arrendataria”** entregará a la suscripción de cada anexo letra “B”, la cantidad que en el mismo se estipula que corresponderá a un pago por concepto de renta. Dicha suma será aplicable al último pago por concepto de renta considerado para el plazo forzoso de cada Anexo “B” quedando autorizada la **“La Arrendadora”** para retener dicha suma hasta que **“La Arrendataria”** de cumplimiento a todas y cada una de sus obligaciones y responsabilidades derivadas del Contrato y sus respectivos Anexos.
- E) Si **“La Arrendadora”** así lo solicita, **“La arrendataria”** asume la obligación de firmar tantos pagarés como pagos parciales que por concepto de renta deban cubrirse. **“La Arrendadora”** podrá endosar en propiedad, procuración o garantía, transmitir, gravar o negociar los pagarés en la forma que considere necesario. Ambas partes convienen en que la suscripción y entrega de estos títulos, no implica el pago de la renta, ni constituye recibo de ella. Dichos pagares se emiten tan solo como garantía del cumplimiento de las obligaciones a cargo de **“La Arrendataria”**. En caso de falta de pago puntual por parte de la **“La Arrendataria”**, la **“La Arrendadora”** podrá exigir el pago total del saldo insoluto, sin perjuicio de la facultad que tiene de rescindir este Contrato. En el (los) pagaré(s) que se emita(n) en los términos de este párrafo, se hará constar su origen de conformidad con el artículo 26 de La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- F) Las partes convienen que el importe de este arrendamiento será ejercido conforme **“La Arrendataria”** reciba los bienes objeto del mismo, por lo que los efectos del presente Contrato de arrendamiento incluyendo el término del mismo comenzarán a surtirse hasta en tanto **“La Arrendadora”** cuente con la totalidad de las facturas que amparan los bienes arrendados.

En caso de que a la firma del instrumento **“La Arrendadora”** no cuente con la totalidad de las facturas que amparan los bienes, **“La Arrendataria”** se obliga a suscribir a favor de **“La Arrendadora”** un pagaré, por el monto equivalente al total del importe amparado por las facturas a la fecha de firma del presente Contrato que **“La Arrendadora”** tenga en su poder.

De esta forma "La Arrendataria", por cada disposición de los bienes objeto del Arrendamiento, se obliga a suscribir a favor de "La Arrendadora" uno o varios pagarés por el total del importe de las facturas que amparen dichos bienes y que "La Arrendadora" reciba para su aplicación. En cuanto "La Arrendataria" cuente con todos los bienes que correspondan al importe de este arrendamiento, suscribirá un pagaré que documentará la obligación total que contrae a través de este Contrato, en el entendido que el(los) pagaré(s) que hubiere suscrito con anterioridad por las disposiciones mencionadas, le será(n) devuelto(s) por "La Arrendadora". En el supuesto de que "La Arrendadora" cuente con la totalidad de las facturas que amparan los bienes arrendados, "La Arrendataria" suscribirá a la firma del presente contrato el(los) pagaré(s) por el importe total de la renta de la totalidad de los bienes objeto del mismo.

III. ENTREGA E INSTALACION

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

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

En caso de presentarse algún problema derivado de alguno de los supuestos contenidos en esta cláusula, "La Arrendataria" queda ampliamente facultada

por "**La Arrendadora**" para que efectúe las reclamaciones procedentes ante el fabricante, distribuidor o transportista, según corresponda, excluyendo a la "**La Arrendadora**" de cualquier responsabilidad al respecto.

"**La Arrendataria**" se obliga a recibir el(los) bien(es) arrendado(s) directamente del fabricante o distribuidor, obligándose "**La Arrendataria**" a entregar a "**La Arrendadora**" los documentos necesarios para que ésta última quede legitimada a fin de recibirlos directamente, conforme lo establece el Artículo 28 de La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Queda entendido que la recepción de los bienes por parte de "**La Arrendataria**" no excederá de los **30 (TREINTA)** días a partir de la fecha de la firma de cada Anexo Letra "A". En caso contrario se dará por terminado este Contrato y "**La Arrendataria**" se obligará a restituir a "**La Arrendadora**" cualquier pago que hubiera hecho al fabricante o distribuidor de los bienes objeto de este Contrato de arrendamiento.

Igualmente "**La Arrendadora**" se obliga a recibir dichos bienes y que éstos queden instalados en la siguiente dirección **AV SUR 109 No 801 COL. ANZUREZ, MEXICO, D.F. 06760**. La marca, capacidad, modelo, calidad, comercialidad y demás especificaciones de los bienes objeto de este arrendamiento son a entera satisfacción de "**La Arrendataria**", quien bajo su riesgo acepta que son los bienes que requiere de acuerdo con sus intereses, quedando liberada por la tanto "**La Arrendadora**" de cualquier responsabilidad en este sentido, puesto que como se estipula en esta Cláusula, la primera ha elegido dichos bienes y al fabricante o distribuidor, de acuerdo con sus exclusivos intereses habiéndose establecido una relación directa entre "**La Arrendataria**" y el fabricante o distribuidor.

"**La Arrendataria**" queda obligada a cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega de los bienes arrendados tales como transporte, almacenamiento, fletes o cualquier otro similar.

Son igualmente por cuenta de "La Arrendataria" la totalidad de los gastos derivados de la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los bienes objeto de este arrendamiento.

Si "La Arrendataria" se negara a recibir el equipo objeto del arrendamiento, se obliga a pagar a "La Arrendadora" por concepto de indemnización, una suma equivalente al 20% (VEINTE POR CIENTO) del importe la renta global total estipulada durante todo el termino del arrendamiento, obligándose a reintegrar a "La Arrendadora" cualquier pago que hubiere entregado al vendedor o distribuidor del equipo en relación a este arrendamiento. La indemnización mencionada en este párrafo se causará ya sea que "La Arrendadora" opte por rescindir el Contrato de arrendamiento o reclamar el cumplimiento del mismo.

IV. CUIDADO DE OPERACIÓN

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

- A) A utilizarlos precisamente conforme a su naturaleza y destino.
- B) A cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo.
- C) A emplear para su operación y manejo exclusivamente trabajadores calificados, contratados y controlados por su cuenta.
- D) A responder durante el plazo del presente Contrato, por los daños o perjuicios que se pudieran causar a "La Arrendadora" con motivo de la falta de inmediata reparación en caso de(los) bien(es) arrendado(s), puesto que queda obligada a mantener dichos bienes siempre aptos para el servicio.

- E) A efectuar por su cuenta, todo tipo de servicios de mantenimiento y reparaciones, así como dotarlos de las refacciones que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia durante la vigencia del presente Contrato, conservándolos en condiciones óptimas de funcionamiento.
- F) A emplear exclusivamente refacciones legítimas hechas por el fabricante, salvo autorización, que en cada caso, le proporcione por escrito "**La Arrendadora**".
- G) A instalarlos y utilizarlos precisamente en el domicilio señalado en la cláusula III, en el que deberán permanecer durante todo el tiempo de la duración del presente Contrato. Para poder trasladarlos a algún otro lugar, será necesaria una autorización a algún otro lugar, será necesaria una autorización previa que "**La Arrendadora**" otorgue por escrito a "**La Arrendataria**". De haberse trasladado los bienes a lugar distinto del originalmente pactado, "**La Arrendataria**" se obliga a dar aviso también en este sentido a la Compañía Aseguradora que cubra los bienes, para que estos continúen debidamente asegurados, como lo estipula la Cláusula XII de este Contrato.

En el caso de que los bienes arrendados fueren vehículos, "**La Arrendataria**" solamente podrá utilizarlos dentro del territorio nacional, salvo autorización que le otorgue por escrito "**La Arrendadora**".

V. CESION O GARANTIA.

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

Expresamente convienen las partes en que a "La Arrendataria" le queda prohibido ceder o traspasar los derechos y obligaciones nacidos del presente contrato. Tampoco podrá "La Arrendataria" vender, ceder o gravar en cualquier forma el equipo arrendado, ya sea en su totalidad o parte del mismo.

Si "La Arrendataria" violare en cualquier forma las prohibiciones a que se refiere el párrafo anterior, será causa de rescisión de este Contrato de Arrendamiento, y además cubrirá a "La Arrendadora" los daños y perjuicios que le ocasione dicha violación.

La transmisión del o los pagarés que se emitan de conformidad con la Cláusula II inciso E del presente Contrato implicará la transmisión proporcional de los derechos derivados de este Contrato en los términos del Artículo 26 de La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

IV SIGNO SOTENSIBLE DE PROPIEDAD.

"La Arrendataria" se obliga a marcar para fines de identificación los bienes objeto de este Contrato en un lugar visible señalándose la propiedad de "La Arrendadora" respecto de los bienes arrendados. Esta marca física de propiedad deberá permanecer visible durante toda la vigencia del presente Contrato.

VI. LICENCIAS, PERSIMISOS Y REGISTROS

Queda obligada expresamente "La Arrendataria" a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que sean aplicables al respecto, relativas a los bienes arrendados, así como a su funcionamiento, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos y erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas a las autoridades que correspondan.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto en los párrafos precedentes, sin perjuicio de la facultad de "La Arrendadora" para rescindir el presente

Contrato, podrá pagar las sumas mencionadas por cuenta y orden de "La Arrendataria", cantidades que deberá reintegrar a "La Arrendadora" en cuanto ésta se lo solicite. En caso de incumplimiento, la cantidad causará un interés igual al que se estipula en la Cláusula XXII de este Contrato, desde la fecha del incumplimiento hasta aquella en la que se efectúe el reintegro.

VIII IMPUESTOS Y OTROS GASTOS

"La Arrendataria" conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse por cualquier autoridad respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento de los bienes arrendados, o cualquiera otra erogación que cause el presente Contrato, sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose que "La Arrendadora" no deberá efectuar erogación alguna por ningún concepto.

Si los bienes objeto de este Contrato han sido importados, "La Arrendataria" se responsabiliza ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y/o cualquier otra dependencia, de cualquier requerimiento legal o reclamaciones que efectúen las mencionadas dependencias oficiales, relacionadas con el pago de impuestos o derechos de importación correspondientes los bienes materia de este Contrato. Por lo anterior la "La Arrendataria" libera, en la forma más amplia, a "La Arrendadora" de cualquier responsabilidad presente o futura relativa al pago de dichos impuestos o derechos.

Si por cualquier causa "La Arrendadora" cubriera alguna cantidad derivada de lo estipulado en los párrafos precedentes "La Arrendataria" deberá reintegrársela en cuanto se lo solicite "La Arrendadora". En caso de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad que tienen esta última para rescindir el Contrato, la cantidad que deba reintegrar causará un interés igual al que se estipula en la Cláusula XXII de este Contrato, desde la fecha del incumplimiento hasta aquella en que se haga el reintegro.

En el caso de que los mencionados impuestos, derechos, tarifas, etc., aplicables, sufran algún aumento en sus respectivos importes "La Arrendataria" se obliga a depositar de inmediato ante "La Arrendadora" la diferencia respectiva.

"La Arrendataria" deberá pagar a "La Arrendadora" la totalidad del Impuesto al Valor Agregado, o cualquier variación del mismo, sobre el monto total de los pagos que por concepto de renta se estipulan. Dicho impuesto lo pagará "La Arrendataria" de la siguiente forma: a la fecha del inicio de cada anexo "A", el 100% del mencionado impuesto sobre el costo del equipo; en tanto que el impuesto correspondiente a la carga financiera respectiva; será diferido y pagado aplicando la tasa que corresponda.

IX. INSPECCION DEL EQUIPO.

"La Arrendadora" tiene el derecho a inspeccionar el equipo arrendado cuantas veces lo desee. "La Arrendataria" se obliga a permitir dichas inspecciones, y en su caso a proveer a "La Arrendadora" del equipo y elementos necesarios para verificar la adecuada instalación, operación y conservación del equipo.

X. BASE PARA EL CALCULO DE LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA.

Los distintos pagos que por concepto de renta, se estipulan en los Anexos "B" del presente Contrato, se pactan tomando como bases un precio máximo de adquisición de \$ 1,345,128.70 (UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS 70/100 M.N.). "La Arrendataria" podrá adquirir en nombre de "La Arrendadora" diversos bienes para tomarlos en Arrendamiento Financiero, previa conformidad de "La Arrendadora". Para los efectos comprendidos en el párrafo precedente, "La Arrendataria" conforme "La Arrendadora" pague a sus proveedores los importes de los bienes incluidos en este contrato, suscribirá pagarés por dichos importes, en el entendido de que mensualmente y sobre pagarés suscritos, deberá suscribir forzosamente un Anexo Letra "A" diferenciándose cada uno de éstos

entre sí, por un número progresivo. Dentro de cada Anexo Letra "A", se describirán los bienes que se vayan adquiriendo.

Para determinaren cada caso el valor de los bienes, así como lo pagos por concepto de renta y las fechas en que estas se cubrirán por "La Arrendataria" se elaborarán tantos Anexos Letra "B" como Anexos Letra "A" se hayan formulado. como en caso de los Anexos "A" la forma de diferencias cada Anexo Letra "B" será a través de un número progresivo. Asimismo por cada Anexo "A" y "B" se elaborará una tabla de amortización que será identificara como Anexo Letra "C", que al igual que los Anexos "A" y "B" se diferenciará por número progresivo.

Tomando en consideración que el mencionado precio fue establecido de común acuerdo como producto de las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y "La Arrendataria" en caso de que dicho precio llegase a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente contrato. "La Arrendadora" queda facultada para dar por terminado este Contrato devolviendo a la "La Arrendataria" cualquier adelanto que por concepto de renta hubiere recibido con exclusión de los trámites, gestiones y estudios que hayan efectuado para la autorización del Arrendamiento.

De darse por terminado el Contrato por la causa señalada en el párrafo anterior. "La Arrendataria" se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o distribuidor, con motivo de la cancelación de la respectiva operación, asumiendo cualesquiera obligación que se derive de dicha responsabilidad en este sentido, liberando de toda responsabilidad a "La Arrendadora".

Si "La Arrendadora" optara por continuar con ese Contrato por así convenir a sus intereses. "La Arrendataria" acepta que la primera, modificará el importe de los pagos que por concepto de renta se establece en la Cláusula Segunda, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados, aplicando los mismos porcentajes y cálculo que se utilizaron para

pactar los pagos originales. sin que dichas modificaciones constituyan renovación.

XI. SEGUROS

Serán por cuenta exclusiva de **"La Arrendataria"** todos los riesgos, pérdida, robo, destrucción y daños en general que sufran los bienes arrendados mismos que se relacionan en los Anexos Letra "A" los cuales son complementarios de esta cláusula y forman parte integrante de este contrato, así como los daños y perjuicios que se ocasionen o pudieran ocasionar a terceros en su persona o en sus propiedades.

En cumplimiento a obligación contenida en el párrafo anterior **"La Arrendataria"** deberá contratar dentro de los tres días siguientes a la firma de este contrato, los seguros que fueren necesarios para cubrir los riesgos de transporte, instalación daños o pérdidas de los bienes objeto del presente instrumento, así como las responsabilidades por daños a terceros que puedan causarse por el uso, explotación, tenencia o goce de los mismos. En todo momento deberá de asignarse a **"La Arrendadora"** como beneficiaria preferente en forma irrevocable en los términos del artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

En caso de que **"La Arrendataria"** no cumpla con dicha obligación y sin perjuicio de la facultad que tiene **"La Arrendadora"** de pedir el cumplimiento forzoso o la rescisión del presente contrato, esta última queda facultada para contratar y pagar por cuenta de **"La Arrendataria"**, los seguros contra los riesgos que la primera estime necesarios a su juicio para la debida protección del(los) bien(es) de este arrendamiento designándose a **"La Arrendadora"** como beneficiaria en forma irrevocable, así como los seguros que también a su juicio considere convenientes para cubrir los riesgos por daños y perjuicios a terceras personas y a sus propiedades.

"La Arrendataria" deberá reintegrar a **"La Arrendadora"** la totalidad de gastos que haya efectuado con motivo de los referidos seguros en cuanto sea requerida para ello, debiendo cubrir además, en caso de falta de reembolso oportuno, un interés igual al

que se estipula en la cláusula XXII de este contrato a partir de la fecha en que “**La Arrendadora**” le haya solicitado el reintegro hasta su total liquidación.

De estimarlo necesario “**La Arrendataria**” podrá solicitar por escrito a “**La Arrendadora**” una ampliación de los riesgos de los respectivos seguros. Dicha ampliación será también por cuenta de “**La Arrendataria**”. Ambas partes convienen que en que de no existir la comunicación de ampliación de riesgos a que se alude el párrafo anterior, deberá entenderse que “**La Arrendataria**” está conforme con los riesgos cubiertos por los seguros que haya contratado “**La Arrendadora**”

Las pólizas de los seguros respectivos, deberán quedar en poder de “**La Arrendadora**” y dichos seguros deberán mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente Contrato.

Dichos seguros serán contratados con la Institución o Instituciones que “**La Arrendadora**” señale a su elección. “**La Arrendataria**” se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requieran, a fin de que, en caso de pérdida, robo, destrucción o cualquier daño que sufran los bienes arrendados, puedan realizarse en forma expedita los tramites necesarios ante la Institución aseguradora que corresponda, para lograr la indemnización que proceda, debiendo colaborar ilimitadamente con “**La Arrendadora**” para tal efecto.

XII. PERDIDA O DAÑO.

En caso de que ocurriese cualquier siniestro a os bienes objeto del arrendamiento, por el que se cause la pérdida, destrucción, daño o cualquier otra contingencia que impida su uso parcial o total. las partes convienen en que regirán los siguiente términos y condiciones:

- 1) En caso de pérdida total. la indemnización que pague la compañía de seguros se aplicará también íntegramente hasta donde alcance al pago de la cantidad del bien de que se trate, tomándose como base el “Valor de Terminación” entendiéndose éste para los efectos de este Contrato como el remanente del costo de adquisición

correspondiente al mes que ocurra el siniestro, en función de los pagos periódicos de la renta que haya efectivamente erogado a la fecha de indemnización y el sobrante si lo hubiere se bonificará a **"La Arrendataria"** en efectivo.

- 2) En el supuesto que la fecha en que la indemnización del seguro, existan uno o más pagos periódicos vencidos y no pagados, el importe de la indemnización de aplicará íntegramente al valor de terminación y el remanente al pago de los pagos periódicos insolutos o cualquier otro gasto o impuesto que se deba a **"La Arrendadora"** quedando a salvo el derecho de **"La Arrendadora"** para exigir el pago de las amortizaciones periódicas vencidas y no pagadas que no se alcancen a cubrir con el saldo de la indemnización.

- 3) En caso de que fuera posible la reparación del bien, que permita nuevamente su uso o funcionamiento, el importe de la indemnización del seguro se aplicará a su restauración, hasta donde alcance la indemnización que haya recibido la aseguradora obligándose a cubrir **"La Arrendataria"** el faltante si lo hubiere. En este caso **"La Arrendataria"** quedará obligada también al pago de las amortizaciones periódicas no obstante que por causa de reparación de los bienes arrendados, no pueda seguir haciendo uso temporal de los mismos.

Si por cualquier motivo no existieran pólizas de seguros vigentes, o bien que el siniestro no se encuentre amparado o en el caso de que las indemnizaciones provenientes del seguro, no alcancen a cubrir los daños o pérdidas de los bienes, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza con motivo de la posesión o ya sea a terceros, en sus personas o en sus bienes, **"La Arrendataria"** quedará obligada al pago total o en su caso a las sumas que excedan del importe de la indemnización pagada por la aseguradora en los términos del Artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

- 4) En caso de existir equipo arrendados y algunos de ellos sufran pérdida total, **"La Arrendataria"** podrá optar por cancelar parcialmente este contrato y continuar el

mismo respecto de los demás bienes. disminuyéndose desde luego el monto de las rentas en las proporciones conducentes

XIII. RESPONSABILIDAD.

Durante el plazo de vigencia del este contrato "**La Arrendataria**" se obliga a mantener a "**La Arrendadora**", libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza.

Asimismo, "**La Arrendataria**" acepta de manera expresa pagar íntegramente todos los gastos, incluyendo los legales, así como los derivados de reclamaciones, ya sea judiciales o extrajudiciales o de cualquier tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas o a sus propiedades, con motivo de la fabricación, ensamble, uso y funcionamiento de los bienes objeto del presente Contrato.

Las obligaciones que en esta cláusula asume "**La Arrendataria**", quedarán vigentes aún con posterioridad al plazo del presente Contrato o de su vencimiento anticipado, entendiéndose desde ahora que "**La Arrendataria**" acepta expresamente que es su intención, obligarse a pagar íntegramente y por su exclusiva cuenta las cantidades que sean reclamadas por terceros con motivo de daños en su persona o en sus bienes, manteniendo libre de toda responsabilidad a "**La Arrendadora**", en cualquier tiempo.

En el caso de que se originaren quejas o reclamaciones en contra de "**La Arrendadora**" por los conceptos previstos en esta cláusula "**La Arrendadora**" dará aviso inmediatamente a "**La Arrendataria**" para que ésta cumpla con dichas quejas o reclamaciones o para que tome las acciones convenientes en caso de que "**La Arrendataria**" considere tales quejas improcedentes. Si transcurridos 30 (treinta) días naturales después del aviso dado por "**La Arrendadora**", "**La Arrendataria**" no hubiere satisfecho dichas quejas, ni tomado acciones contra las mismas, "**La Arrendadora**" podrá efectuar alguna erogación derivada de las situaciones que prevé esta cláusula, "**La Arrendataria**" queda obligada a reintegrar a "**La Arrendadora**" las cantidades que haya pagado por este concepto a más tardar el día siguiente a aquél

en que le sea solicitado por escrito dicho reintegro por la "La Arrendadora". Si "La Arrendataria" no cumple en los términos que aquí se estipulan, ésta se obliga, además de reintegrar las cantidades referidas, a pagar a "La Arrendadora" un interés igual al que se establece en la cláusula XXII de este Contrato, a partir de la fecha de incumplimiento y hasta que haga dicho reintegro a "La Arrendadora".

XIV. CONFLICTOS.

En el caso de existir algún conflicto obrero patronal de naturaleza individual o colectiva entra "La Arrendataria" y sus trabajadores, queda entendido que los bienes arrendados objeto del presente Contrato por se propiedad de "La Arrendadora", no podrán ser embargados, ni ser objeto de invasión o garantía por parte de los trabajadores, por concepto de las prestaciones que les adeude. "La Arrendataria", así como cualquier otro derecho de "La Arrendadora" derivado del presente contrato.

XV. OPCIONES AL TERMINO DEL CONTRATO.

Al término del plazo forzoso, "La Arrendadora" se obliga a conceder a "La Arrendataria", a elección de éste última, una de las siguiente opciones:

- A) La de transferirle la propiedad del bien objeto del Contrato, mediante el pago de un precio determinado en los Anexos Letra "A"
- B) La de prorrogarle el Contrato por un plazo de 12 (Doce) meses, durante el cual los pagos por concepto de renta serán determinados en los Anexos Letra "A".
- C) Vender los bienes a un tercero designado por "La Arrendataria" a valor de mercado y participar a "La Arrendadora" en parte del precio, una vez deducidos los gastos e impuestos que gravan la operación. La participación de "La Arrendadora" será del 1.5% del valor original del equipo.

“La Arrendataria” se obliga a señalar a “La Arrendadora” por escrito y con un plazo de 90 (NOVENTA) días de anticipación, al término forzoso del Contrato, la opción que desee ejercer. Si “La Arrendataria” no la señala, ambas partes quedan en el entendido de “La Arrendataria” acepta la primera opción indicada (A).

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de “La Arrendataria”.

La obligación de “La Arrendadora” es esta cláusula, queda condicionada a que “La Arrendataria” se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el presente Contrato le impone.

XVI. CAUSAS DE RESCISION.

“La Arrendadora” queda facultada para rescindir el presente contrato de arrendamiento, en adición a otras causas que se mencionan dentro del propio Contrato, en los siguientes casos:

- A) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos que por concepto de renta se estipulan en el presente contrato.
- B) Por incumplir “La Arrendataria” con cualquiera de las obligaciones a su cargo, que en relación al cuidado de operación, se especifican en la Cláusula IV de este Contrato.
- C) Por no pagar “La Arrendataria” puntualmente alguna de las cantidades que en distintas Cláusulas del presente Contrato, se estipulan a su cargo.
- D) Por no dar aviso inmediato “La Arrendataria” a “La Arrendadora”, de cualquier situación que pudiera afectar física o jurídicamente a los bienes arrendados.

- E) Si por actos u omisiones de **"La Arrendataria"**, los bienes son objeto de embargo total o parcial ya sea éste, de orden civil, fiscal, laboral o de otro tipo.
- F) Si **"La Arrendataria"** es declarada en quiebra o suspensión de pagos.
- G) Por afectar o gravar en cualquier forma los bienes arrendados.
- H) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a **"La Arrendataria"**
- I) Si **"La Arrendataria"** celebre convenio para compensar a acreedores embargantes.
- J) Si **"La Arrendataria"** hiciere cesión de bienes o derechos a sus acreedores.
- K) Por lo cumplir **"La Arrendataria"** con cualquier otra obligación impuesta en este Contrato.

Cualquiera que sea la causa de rescisión de las señaladas en esta cláusula que **"La Arrendadora"** aduzca para rescindir el presente Contrato de arrendamiento, **"La Arrendataria"** asume la obligación de pagar a **"La Arrendadora"** los daños y perjuicios derivados de la rescisión del presente Contrato, el monto insoluto de la renta, así como los gastos y costas en caso de litigio y honorarios profesionales que con motivo del mismo se originen.

En caso de que por causa imputable a **"La Arrendataria"**, misma que se consignan en la presente cláusula de este contrato, **"La Arrendadora"** tuviera a presentar demanda judicial en su contra, **"La Arrendataria"** bajo protesta de decir verdad manifiesta su conformidad y se obliga a pagar el equivalente al 20% (VEINTE PORCIENTO) sobre el valor de compra de los bienes arrendados siendo suficiente para el cobro de dicha pena convencional la sola presentación de la demanda ante el juzgado correspondiente.

XVII. OBLIGACIONES DE HACER.

Mientras permanezca insoluto cualquier cantidad que "La Arrendataria" deba pagar a "La Arrendadora" de conformidad con el presente Contrato "La Arrendataria" se obliga a proporcionar a "La Arrendadora" la siguiente documentación e información: Estados Financieros Internos.

XVII BIS. OBLIGACIONES DE NO HACER.

Mientras permanezca insoluto cualquier cantidad que "La Arrendataria" deba pagar a "La Arrendadora" de conformidad con el presente Contrato "La Arrendataria" se obliga a no realizar los siguientes actos:

- A) A fusionarse sin el consentimiento por escrito de "La Arrendadora", ya sea como fusionante o como fusionada.
- B) Enajenar o transmitir en cualquier forma substancial o mayoritariamente sus activos.

XVIII. PAGOS EN DIAS HABILES.

Si en una fecha de vencimiento establecida de conformidad con este Contrato, coincide con un día inhábil, "La Arrendataria" se obliga a efectuar el pago respectivo del día hábil inmediato anterior. Par los efectos de este párrafo, por día hábil se entenderá el día en que los bancos estén abiertos para efectuar transacciones en la Ciudad de México, Distrito Federal.

XIX. CLAUSULA ESPECIAL.

Este Contrato, junto con la certificación del Contador de "La Arrendadora", será título ejecutivo sin necesidad de reconocimiento de firma, ni otro requisito previo alguno, con fundamento en el Artículo 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

XX. GASTOS DEL CONTRATO.

“La Arrendataria” se obliga en este acto a pagar a “La Arrendadora”, todos los gastos derivados de la elaboración, ratificación y/o inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que cause el presente contrato.

XXI. OBLIGADOS SOLIDARIOS.

Se constituyen obligados solidarios de “La Arrendataria” frente y a favor de “La Arrendadora” y en consecuencia hacen suya todas las obligaciones y prestaciones derivadas de este Contrato a cargo de la primera, comprometiéndose en su totalidad a la segunda, en los términos de los Artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos al Código Civil para el distrito Federal.

XXII. INTERESES MORATORIOS.

En el caso de falta de pago oportuno por parte de “La Arrendataria” de cualquiera de los pagos que por concepto de renta hubiesen pactado en el presente Contrato, deberá pagar a “La Arrendadora” intereses moratorios sobre los pagos por concepto de renta vencidos y no pagados a razón de 1.5 (UN PUNTO CINCO) veces, la tasa de interés que esté vigente en el momento del incumplimiento, hasta su total vencimiento, sin perjuicio de la facultad que tiene “La Arrendadora” para rescindir este Contrato, como consecuencia del incumplimiento señalado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, también será aplicable en aquellos casos en que la “La Arrendadora” efectúe cualquier pago que sea a cargo de “La Arrendataria”, según se establece en este Contrato y ésta última no lo reintegre a la primera, cuando se lo solicite.

XXIII. TITULOS DE LAS CLAUSULAS.

Los títulos que se han incluido en cada cláusula de este Contrato, son tan solo para referencia y fácil manejo, por lo que no deberán tener ninguna trascendencia en la

interpretación legal de las mismas. Ambas partes declaran que en el presente Contrato no existe dolo, mala fé, o cualquier vicio que les haya impedido manifestar libremente su consentimiento.

XXIV. COMPRA VENTA ARRENDAMIENTO POSTERIOR.

Si los bienes amparados por este Contrato proceden de una operación de "Compra-Venta Arrendamiento Posterior" (Sale and Lease Back) . pactada entre "La Arrendadora" y "La Arrendataria" el costo del avalúo de los bienes objeto del Contrato, correrá por cuenta de "La Arrendataria"

XXV. DOMICILIOS.

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente Contrato, las partes señalan los siguientes:

"La Arrendadora"
PISO

AV. PASEO DE LA REFORMA No 295-110
COL. CUAUHEMOC, C.P.06500
MEXICO, D.F.

"La Arrendataria"

AV. SUR 109 No 801
COL. ANZUREZ
MEXICO, D.F.

"Obligado Solidario"

JOSE ANTONIO MORALES FERNANDEZ **CALLE LOMITA SER SUR No**
20 INTERIOR 3
COL. SAN MATEO NOPALA
NAUCALPAN EDO. DE
MEXICO

"Obligado Solidario"

ANTONIO SOLARES ROSALES

AV. REFORMA No27,
COL. DEL PARQUE,
MEXICO, D.F.

Mientras las partes no se notifiquen por escrito el cambio de domicilio, los pagos, emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en el domicilio señalado en esta Cláusula.

XVI. JURISDICCION.

Para todo lo que se refiera a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, a elección de “La Arrendadora”, renunciando al fuero del domicilio que tengan o llegaren. Las partes convienen asimismo, que “La Arrendadora” podrá ejercer acciones derivadas de este Contrato, mediante los procedimientos establecidos en la Sección I, Capítulo II, Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal y, tratándose de la rescisión del Contrato por falta de pago puntual, al Artículo 464 y demás aplicables del propio ordenamiento.

PERSONALIDAD Y GENERALES

Yo el suscrito, Corredor Público, hago constar, que habiéndome cerciorado de la identidad y personalidad de las partes contratantes, por los medios que tuve a mi alcance, los representantes legales de las mismas en su caso, me manifiestan bajo protesta de decir verdad, que sus nombramiento 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, que sus representantes están legalmente capacitados para contratar y obligarse y que están al corriente en el pago de sus impuestos sobre sueldos y utilidades.

Por sus generales, los Contratantes manifiestan ser.

ARRENDADORA BETANZO, SA DE CV Organización Auxiliar del Crédito, es una sociedad legalmente constituida el día 8 de Julio de 1990, mediante escritura pública no 17306 otorgada ante el Lic. Ignacio Martínez Borja, Notario No 76 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el folio mercantil número 27605 el día 22 de septiembre de 1990.

Está representada en este acto por el Lic. GUIDO AGOSTONI COLOMBO, con poderes otorgados en Escritura Pública No. 71951 de fecha 10 de Septiembre de 1992 otorgada ante la fe el Lic. IGNACIO SOTO BORJA, Notario Público 129 del Distrito Federal, la cual inscrita en e Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el folio mercantil número 27605 de fecha 2 de Marzo de 1993.

Por sus generales manifestó ser FUNCIONARIO BANCARIO, CASAO, MAYOR DE EDAD, y con domicilio en AV. PASEO DE LA REFORMA No 295-110 PISO, COL. CUAHTEMOC, MEXICO, D.F. CP. 06500

ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV, es una sociedad legalmente constituida el día 01 de Enero de 1997, mediante escritura pública no 17331 otorgada ante el Lic. RAUL ORTIZ MARTÍNEZ, Notario No 13 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el folio mercantil número 26498 el día 15 de Enero de 1997.

Está representada en este acto por el C.P. ARMADO GUTIERREZ GONZALEZ, con poderes otorgados en Escritura Pública No. 17314 de fecha 01 de Enero de 1997 otorgada ante la fe el Lic. RAUL ORTIZ MARTÍNEZ, Notario Público 129 del Distrito Federal, la cual inscrita en e Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el folio mercantil número 27605 de fecha 01 de Enero de 1997.

Los señor JOSE ANTONIO MORALES FERNANDEZ Y ANTONIO SOLARES ROSALES, comparece también por si propio derecho a fin de constituirse "Obligados Solidarios" de "La Arrendataria".

El señor JOSE ANTONIO MORALES FERNANDEZ por sus generales manifiesta ser MEXICANO, CONTADOR PUBLICO, CASADO, MAYOR DE EDAD y con domicilio en CALLE LOMITA SER SUR No 20 INTERIOR 3, SAN MATEO NOPALA, NAUCALPAN EDO. DE MEXICO

El señor ANTONIO SOLARES ROSALES por sus generales manifiesta ser MEXICANO. CONTADOR PUBLICO. CASADO. MAYOR DE EDAD y con domicilio en AV. REFORMA No27, COL. DEL PARQUE, MEXICO, D.F.

Leídas que les fue a las partes del presente Contrato y explicando su valor y fuerza legal, lo ratifican y firman en presencia y unión del suscrito Corredor Público que da fé.

AI PRIMER DIA DEL MES DE ENERO DE 1999-04-02

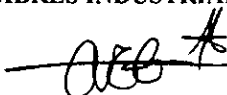
“LA ARRENDADORA”



**Organización Auxiliar del Crédito
LIC. GUIDO AGOSTONI COLOMBO**

“LA ARRENDATARIA”

ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV



C.P. ARMADO GUTIERREZ GONZALEZ

"OBLIGADO SOLIDARIO"



JOSE ANTONIO MORALES FERNANDEZ

ANTONIO SOLARES ROSALES

TESTIGOS



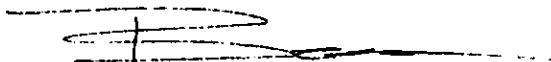
LIC. TERESA GUZMAN SACHEZ



LIC. GUILLERMO FERNANDEZ

CANO

CORREDOR PUBLICO NO 33 DEL D.F.



LIC. FERNANDO BERENGUEL ALCÁNTARA

ANEXO LETRA "A"

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO 01-1183-02428

BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN "ARRENDADORA BETANZO", ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO COMO "LA ARRENDADORA" Y; "ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV" COMO "LA ARRENDATARIA"

ESTA RELACION FORMA PARTE INTEGRANTE DEL REFERIDO CONTRATO Y ES COMPLEMENTO A SUS CLAUSULAS I, II, III, VIII, X, XI, Y XV.

PROVEEDOR	MAQUINAS ESPECIALES DE MEXICO, SA DE CV	
FACTURA	DESCRIPCION	IMPORTE
16049	UNA MAQUINA PRODUCTORA DE TORNILLOS MARCA STONHEAD MODELO ST-MO0001 NUMERO DE SERIE 16540-064-99	1,345,128.70

A) EN EL SUPUESTO DE QUE "LA ARRENDATARIA" OPTE POR LO ESTABLECIDO EN EL INCISO A DE LA CLAUSULA XV DE ESTE CONTRATO EL VALOR DE VENTA A QUE SE REFIERE DICHO INCISO

SERA DE \$ 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)

B) EN EL SUPUESTO DE QUE "LA ARRENDATARIA" OPTE POR LO ESTABLECIDO EN EL INCISO B DE LA CLAUSULA XV DE ESTE

CONTRATO, LOS PAGOS MENSUALES POR CONCEPTO DE RENTA DURANTE LA PRORROGA SERAN DE \$ 1,345.12 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 12/100 M.N.)

C) VENDER LOS BIENES A UN TECERO DESIGNADO POR "LA ARRENDATARIA" A VALOR DE MERCADO Y PARTICIPAR A LA ARRENDADORA EN PARTE DEL PRECIO, UNA VEZ DEDUCIDOS LOS GATSOS E IMPUESTOS QUE GRAVEN LA OPERACIÓN, LA PARTICIPACION DE LA ARRENDADORA SERA DEL 1.5% DEL VALOR DEL ORIGINAL DEL EQUIPO.

EL PRESENTE ANEXO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MEXICO, D.F., EL DIA 01 DE ENERO DE 1999.

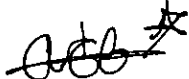
"LA ARRENDADORA"



Organización Auxiliar del Crédito
LIC. GUIDO AGOSTONI COLOMBO

"LA ARRENDATARIA"

ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV



C.P. ARMADO GUTIERREZ GONZALEZ

ANEXO LETRA "B"**AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO 01-1183-02428**

LA SUMA POR CONCEPTO DE AARENDAMIENTO DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN "ARRENDADORA BETANZO" ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO COMO "LA ARENDADORA" Y; "ALAMBRES INDISTRIALES", SA DE CV, COMO "LA ARRENDATARIA" DE FECHA 01 DE ENERO DE 1999 QUE SE CUBRIRAN DE LA SIGUIENTE FORMA:

LOS PAGOS POR CONEPTO DE RENTA CONSECUTIVOS PAGADEROS CADA UNO DE ELLOS EL PRIMER DIA DE CADA PERIDO, EN ELA INTELIGENCIA DE QUE CADA PERIODO DE INTERESE TENDRA UNA DURACION DE 1 (UN) MES.


CADA UNO DE ESTOS PAGOS ESTARA INTEGRADO POR UNA PORCION DE CAPITAL Y OTRA DE INTERESES, LA PORCION DE CAPITAL SE PAGARA DE ACUERDO A LA TABLA DE AMORTIZACION DE SE ADJUNTA AL PRESENTA ANEXO LETRA "C" , EL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO Y NO SUSFRIRA MODIFICACIONES DURANTE EL PLAZO DEL CONTRATO.

LOS PAGOS POR CONCEPTO DE RENTA MENCIONADOS DEBERAN SER PAGADOS POR "LA ARRENDATARIA" MEDIANTE 36 ABONOS MENSUALES CONSECUTIVOS LOS DIAS 01 DE CADA MES. EL PRIMERO DE DICHS PAGOS DEBERA HACERSE EL DIA 01 DE ENERO DE 1999 Y LOS SUBSCECUENTES LOS DIAS 01 DE CADA MES.

ESTE ANEXO FORMA PARTE DE REFERIDO CONTRATO Y ES COMPLEMENTARIO A SUS CLAUSULAS II Y X

EL PRESENTE ANEXO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MEXICO, D.F. EL
DIA 01 DE ENERO DE 1999.

"LA ARRENDADORA"


Organización Auxiliar del Crédito
LIC. GUIDO AGOSTONI COLOMBO



"LA ARRENDATARIA"

ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV
C.P. ARMADO GUTIERREZ GONZALEZ

ANEXO LETRA "D"**AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO 01-1183-02****MAQUINAS ESPECIALES DE MEXICO, SA DE CV****MUY SEÑORES NUESTROS****AGRADECEREMOS A USTEDES SE SIRVAN ENTREGAR A:****ALAMBRES INDUSTRIALES, SA DE CV****EN****AV. SUR 109 No 801
COLONIA ANZURES
MEXICO, D.F.****EL SIGUIENTE BIEN AMPARADO POR LA FACTURA 016049 A
NUESTRO CLIENTE.****EL PRECIO DE ESTE EQUIPO ES DE \$ 1,345,128.70 (UN MILLON
TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS
70/100 M.N.) MAS IVA****DICHA SUMA LA PAGAREMOS A USTEDES CONTRA LA
PRESENTACION DE LA FACTURA A NUESTRO NOMBRE Y LA
ENTREGA DE LA PRESENTA CARTA, EN DONDE NUESTRO MUTUO
CLIENTE SE DE POR RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCION DE LOS
BIENES QUE SE DESCRIBEN**

~~"ARRENDADORA BETANZO", SA DE CV~~

~~LIC. GUIDO AGOSTONI COLOMBO~~

RECIBIMOS LOS BIENES ANTES DESCRITOS A NUESTRA ENTERA
SATISFACCION

"LA ARRENDATARIA"

~~ald *~~

~~C.P. ARMADO GUTIERREZ GONZALEZ~~

~~JOSE ANTONIO MORALES FERNANDEZ~~

~~ANTONIO SOLARES ROSALES~~

Alambres Industriales, S.A. DE CV.

Cédula de Determinación de Pagos Provisionales ISR

DETERMINACION PAGOS PROVISIONALES ISR

MES	INGRESOS NOMINALES		TOTAL	ACUMULADO	COEFICIENTE DE UTILIDAD	UTILIDAD ESTIMADA	TASA	PAGO PROVISIONAL	MENOS PAGOS PROVISIONALES ANTERIORES	TOTAL A PAGAR
	VENTAS	PRODUCTOS FINANCIEROS								
ENERO	827,540.00	8,547.00	836,087.00	836,087.00	0.1389	116,132.48	35%	40,646.37	0	40,646.37
FEBRERO	779,807.00	7,054.00	786,861.00	1,622,948.00	0.1389	225,427.48	35%	78,899.62	40,646.37	38,253.25
MARZO	727,804.00	5,045.00	732,849.00	2,355,797.00	0.1389	327,220.20	35%	114,527.07	78,899.62	35,627.45
ABRIL	880,804.00	6,502.00	887,306.00	3,243,103.00	0.1389	450,467.01	35%	157,663.45	114,527.07	43,136.38
MAYO	735,464.00	8,048.00	743,512.00	3,986,615.00	0.1389	553,740.82	35%	193,809.29	157,663.45	36,145.84
JUNIO	824,504.00	6,020.00	830,524.00	4,817,139.00	0.1389	669,100.61	35%	234,185.21	193,809.29	40,375.92
JULIO	859,709.00	5,068.00	864,777.00	5,681,916.00	0.1389	789,218.13	35%	276,226.35	234,185.21	42,041.13
AGOSTO	946,406.00	7,688.00	954,094.00	6,636,010.00	0.1389	921,741.79	35%	322,609.63	276,226.35	46,383.28
SEPTIEMBRE	775,404.00	6,550.00	781,954.00	7,417,964.00	0.1389	1,030,355.20	35%	360,624.32	322,609.63	38,014.69
OCTUBRE	850,240.00	5,880.00	856,120.00	8,274,084.00	0.1389	1,149,270.27	35%	402,244.59	360,624.32	41,620.27
NOVIEMBRE	925,044.00	8,990.00	934,034.00	9,208,118.00	0.1389	1,279,007.59	35%	447,652.66	402,244.59	45,408.06
DICIEMBRE	960,470.00	9,580.00	970,050.00	10,178,168.00	0.1389	1,413,747.54	35%	494,811.64	447,652.66	47,158.98
SUMAS	10,093,196.00	84,972.00	10,178,168.00			1,413,747.54		3,123,900.19		494,811.64

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Cédula Determinación Pagos Provisionales IVA

MES	VENTAS	IVA TRASLADADO	IVA ACREDITABLE DEL EJERCICIO ANTERIOR	IVA DEL MES ANTERIOR	IVA DEL MES	TOTAL	IVA A CARGO A (FAVOR)
ENERO	827,540.00	124,131.00	0.00	0	308,008.15	308,008.15	(183,877.15)
FEBRERO	779,807.00	116,971.05		183,877.15	59,716.10	243,593.25	(126,622.20)
MARZO	727,804.00	109,170.60		126,622.20	66,382.22	193,004.42	(83,833.82)
ABRIL	880,804.00	132,120.60		83,833.82	77,664.24	161,498.06	(29,377.46)
MAYO	735,464.00	110,319.60		29,377.46	91,801.71	121,179.17	(10,859.57)
JUNIO	824,504.00	123,675.60		10,859.57	105,136.83	115,996.40	7,679.20
JULIO	859,709.00	128,956.35			80,753.49	80,753.49	48,202.86
AGOSTO	946,406.00	141,960.90			91,258.09	91,258.09	50,702.81
SEPTIEMBRE	775,404.00	116,310.60			104,862.27	104,862.27	11,448.33
OCTUBRE	850,240.00	127,536.00			94,543.17	94,543.17	32,992.83
NOVIEMBRE	925,044.00	138,756.60			104,160.58	104,160.58	34,596.02
DICIEMBRE	960,470.00	144,070.50			153,967.74	153,967.74	(9,897.24)
TOTAL	10,093,196.00	1,513,979.40	0.00		1,338,254.58		

DETERMINACION IVA DEL EJERCICIO

	TOTAL IVA TRASLADADO	1,513,979.40
(MENOS)	TOTAL IVA ACREDITABLE	<u>1,338,254.58</u>
(IGUAL)	IVA A CARGO (FAVOR)	175,724.82
(MENOS)	PAGOS PROVISIONALES	<u>185,622.06</u>
(IGUAL)	IVA A CARGO (FAVOR) AL FINAL DE EJERCICIO	<u><u>(9,897.24)</u></u>

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Cédula Resumen de IVA Acreditable

CONCEPTO	ADQUISICIONES ACTIVO FIJO	SEGURO	COMPRAS	TELEFONO	GASTOS DE ADMINISTRACION			TOTAL	TASA	IVA ACREDITABLE
					LUZ	PAPELERIA	MANTENIMIENTO EIFICIO			
ENERO	1,345,127.80	233,935.26	425,000.00	3,354.00	4,650.00	650.00		2,012,717.06	15%	301,907.56
FEBRERO			348,650.00	2,354.00	6,545.00	250.00		357,799.00	15%	53,669.85
MARZO			395,000.00	2,564.00	4,897.00	310.00		402,771.00	15%	60,415.65
ABRIL			464,654.00	2,354.00	5,987.00	180.00		473,175.00	15%	70,976.25
MAYO			564,500.00	1,952.00	6,654.00	215.00	2,550.00	575,871.00	15%	86,380.65
JUNIO			654,606.00	2,060.00	5,248.00	160.00		662,074.00	15%	99,311.10
JULIO			498,740.00	1,825.00	3,238.00	240.00		504,043.00	15%	75,606.45
AGOSTO			564,687.00	1,980.00	4,684.00	190.00	3,500.00	575,041.00	15%	86,256.15
SEPTIEMBRE			656,465.00	2,300.00	7,680.00	210.00		666,655.00	15%	99,998.25
OCTUBRE			588,040.00	1,565.00	5,520.00	320.00		595,445.00	15%	89,316.75
NOVIEMBRE			656,452.00	1,350.00	3,420.00	150.00		661,372.00	15%	89,205.80
DICIEMBRE			985,540.00	929.00	3,225.00	200.00	7,505.00	997,399.00	15%	149,609.85
TOTAL	1,345,127.80	233,935.26	6,802,334.00	24,587.00	61,748.00	3,075.00	13,555.00	8,484,362.06		1,272,654.31

	GASTOS FABRICACION		GASTOS FINANCIEROS		TOTAL	TASA	IVA ACREDITABLE	TOTAL IVA ACREDITABLE	
	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	REFACCIONES	MATERIALES INDIRECTOS	COMISIONES BANCARIAS	INTERESES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO				
ENERO	320.00		7,550.00	230.00	32,570.59	40,670.59	15%	6,100.59	308,008.15
FEBRERO	230.00	1,420.00	6,545.00	120.00	31,993.35	40,308.35	15%	6,046.25	59,716.10
MARZO	175.00	3,570.00	4,530.00	100.00	31,402.13	39,777.13	15%	5,966.57	66,382.22
ABRIL	340.00	5,380.00	7,980.00	90.00	30,796.60	44,586.60	15%	6,687.99	77,664.24
MAYO	180.00		5,654.00	130.00	30,178.41	36,140.41	15%	5,421.06	91,801.71
JUNIO	160.00	5,470.00	3,587.00	80.00	29,541.20	38,838.20	15%	5,825.73	105,136.83
JULIO	120.00		5,228.00	75.00	28,890.60	34,313.60	15%	5,147.04	80,753.49
AGOSTO	165.00	1,220.00	3,687.00	50.00	28,224.26	33,346.26	15%	5,001.94	91,258.09
SEPTIEMBRE	170.00		4,670.00	45.00	27,541.78	32,426.78	15%	4,864.02	104,862.27
OCTUBRE	250.00	1,575.00	6,110.00	65.00	26,842.77	34,842.77	15%	5,226.42	94,543.17
NOVIEMBRE	260.00		6,465.00	180.00	26,126.84	33,031.84	15%	4,954.78	104,160.58
DICIEMBRE	300.00	1,564.00	1,685.00	110.00	25,393.58	29,052.58	15%	4,357.89	153,967.74
TOTAL	2,670.00	20,199.00	63,691.00	1,275.00	349,500.11	437,335.11		65,600.27	1,338,254.58

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Saldo Promedio de Bancos

DIA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1	272,615.34	71,671.79	325,156.80	271,462.94	39,302.26	238,152.12	56,003.37	100,502.03	300,399.59	1,864,081.99	803,020.49	1,478,897.15
2	272,615.34	71,671.79	325,156.80	271,462.94	39,302.26	238,152.12	56,003.37	100,502.03	300,399.59	1,864,081.99	803,020.49	1,478,897.15
3	272,615.34	71,671.79	325,156.80	271,462.94	386,800.16	662,156.12	56,003.37	100,502.03	300,399.59	1,864,081.99	803,020.49	1,478,897.15
4	272,615.34	71,671.79	325,156.80	271,462.94	386,800.16	662,156.12	56,003.37	100,502.03	300,399.59	1,864,081.99	803,020.49	1,478,897.15
5	3,589.79	71,417.29	325,156.80	265,275.94	386,800.16	655,865.62	49,991.17	100,312.28	295,029.09	1,864,081.99	795,585.74	1,477,098.55
6	3,589.79	71,417.29	325,156.80	265,275.94	386,800.16	655,865.62	49,991.17	100,312.28	295,029.09	1,864,081.99	795,585.74	1,477,098.55
7	3,589.79	71,417.29	321,051.30	265,275.94	383,867.66	655,865.62	49,991.17	100,312.28	295,029.09	1,857,055.49	1,645,694.74	1,477,098.55
8	3,589.79	71,417.29	321,051.30	265,275.94	383,867.66	655,865.62	49,991.17	100,312.28	295,029.09	1,857,055.49	1,645,694.74	1,477,098.55
9	3,589.79	71,417.29	321,051.30	264,884.94	383,867.66	651,740.57	49,991.17	98,908.28	295,029.09	1,857,055.49	1,645,694.74	1,477,098.55
10	158,562.29	69,794.29	320,850.05	255,707.94	383,620.41	651,740.57	251,758.17	94,669.23	294,833.59	1,103,690.59	1,645,522.24	1,475,160.80
11	158,562.29	69,794.29	320,850.05	255,707.94	383,620.41	651,740.57	251,758.17	94,669.23	294,833.59	1,103,690.59	1,645,522.24	1,475,160.80
12	158,562.29	69,794.29	320,850.05	255,707.94	383,620.41	651,740.57	251,758.17	94,669.23	294,833.59	1,103,690.59	1,645,522.24	1,475,160.80
13	158,562.29	69,794.29	320,850.05	255,707.94	383,620.41	651,740.57	251,758.17	94,669.23	294,833.59	1,103,690.59	1,645,522.24	1,475,160.80
14	158,562.29	69,794.29	320,850.05	255,707.94	383,620.41	651,740.57	901,961.17	94,669.23	294,833.59	1,103,690.59	1,645,522.24	2,214,688.80
15	158,562.29	388,037.54	963,124.10	255,500.94	381,375.61	651,558.57	252,510.17	475,805.33	1,523,811.64	1,102,079.34	1,645,522.24	275,666.90
16	158,562.29	388,037.54	963,124.10	510,004.94	381,375.61	651,558.57	252,510.17	475,805.33	1,523,811.64	1,102,079.34	1,645,522.24	275,666.90
17	158,562.29	348,286.15	911,721.70	472,299.27	317,369.80	648,089.57	235,582.17	472,707.33	1,413,506.56	1,050,870.72	1,558,958.59	185,815.31
18	158,562.29	348,286.15	911,721.70	472,299.27	317,369.80	648,089.57	235,582.17	472,707.33	1,413,506.56	1,050,870.72	1,558,958.59	185,815.31
19	158,562.29	348,286.15	911,721.70	472,299.27	317,369.80	648,089.57	235,582.17	472,707.33	1,413,506.56	1,050,870.72	1,558,958.59	185,815.31
20	157,814.79	338,052.30	911,365.20	472,299.27	307,717.70	647,905.57	235,582.17	472,707.33	1,404,674.56	1,050,583.22	1,558,958.59	185,815.31
21	157,448.79	338,052.30	911,365.20	472,299.27	307,717.70	647,905.57	235,582.17	472,707.33	1,404,674.56	1,050,583.22	1,558,958.59	185,815.31
22	157,448.79	337,764.80	911,365.20	472,299.27	307,717.70	647,905.57	235,582.17	472,707.33	1,404,674.56	1,050,583.22	1,558,958.59	185,815.31
23	157,448.79	337,764.80	911,365.20	472,299.27	307,717.70	647,905.57	235,582.17	472,707.33	1,404,674.56	1,050,583.22	1,558,958.59	185,815.31
24	157,448.79	337,764.80	911,365.20	472,299.27	307,717.70	647,905.57	235,582.17	472,707.33	1,404,674.56	1,050,583.22	1,558,958.59	185,815.31
25	148,764.29	337,764.80	414,035.05	462,797.12	309,510.70	185,251.37	229,621.72	467,320.73	1,933,354.16	884,400.17	1,553,473.09	184,516.96
26	148,764.29	337,764.80	414,035.05	462,797.12	309,510.70	185,251.37	229,621.72	467,320.73	1,933,354.16	884,400.17	1,553,473.09	184,516.96
27	148,764.29	337,764.80	414,035.05	462,797.12	309,510.70	185,251.37	229,621.72	467,320.73	1,933,354.16	884,400.17	1,553,473.09	184,516.96
28	148,764.29	325,156.80	414,035.05	462,797.12	309,510.70	185,251.37	229,621.72	461,018.73	1,924,517.41	878,052.17	1,539,116.09	180,808.21
29	148,764.29	325,156.80	414,035.05	462,797.12	309,510.70	185,251.37	229,621.72	461,018.73	1,924,517.41	878,052.17	1,539,116.09	180,808.21
30	144,642.69		414,035.05	454,238.82	309,510.70	116,748.86	229,621.72	461,018.73	1,924,517.41	878,052.17	1,539,116.09	180,808.21
31	132,690.69		332,492.33		298,903.20		161,145.57	360,940.76		863,349.42		169,964.71
TOTAL	4,502,989.99	5,841,818.29	16,558,818.43	11,009,299.47	10,103,223.71	15,870,470.89	6,288,588.47	9,268,428.71	30,053,716.33	38,448,890.89	43,045,009.60	24,729,074.05
	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
PROMEDIO	145,257.74	208,636.30	534,168.66	366,976.65	325,910.44	529,015.70	203,180.27	298,917.09	1,001,790.54	1,240,286.80	1,434,833.65	797,712.07

7,066,675.91

ENTRE

12

PROMEDIO IMPUESTO AL ACTIVO

590,556.33

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Saldo promedio Clientes

	S.I	S.F.	PROMEDIO
Enero	160,320.00	951,671.00	555,995.50
Febrero	951,671.00	1,522,669.05	1,237,170.03
Marzo	1,522,669.05	1,717,369.60	1,620,019.33
Abril	1,717,369.60	2,475,790.20	2,096,579.90
Mayo	2,475,790.20	3,321,573.80	2,898,682.00
Junio	3,321,573.80	3,845,749.40	3,583,661.60
Julio	3,845,749.40	3,982,324.75	3,914,037.08
Agosto	3,982,324.75	4,689,337.05	4,335,830.90
Septiembre	4,689,337.05	3,820,507.20	4,254,922.13
Octubre	3,820,507.20	4,209,869.60	4,015,188.40
Noviembre	4,209,869.60	4,423,262.20	4,316,565.90
Diciembre	4,423,262.20	4,788,274.70	4,605,768.45
	35,120,443.85	39,748,398.55	37,434,421.20
PROMEDIO IMPUESTO AL ACTIVO			3,119,535.10

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Saldo Promedio Proveedores

	S.I	S.F.	PROMEDIO
Enero	-	488,750.00	244,375.00
Febrero	488,750.00	889,697.50	689,223.75
Marzo	889,697.50	855,197.50	872,447.50
Abril	855,197.50	1,389,549.60	1,122,373.55
Mayo	1,389,549.60	2,038,724.60	1,714,137.10
Junio	2,038,724.60	2,337,271.50	2,187,998.05
Julio	2,337,271.50	2,261,647.50	2,299,459.50
Agosto	2,261,647.50	2,911,037.55	2,586,342.53
Septiembre	2,911,037.55	3,665,972.30	3,288,504.93
Octubre	3,665,972.30	2,836,624.50	3,251,298.40
Noviembre	2,836,624.50	3,591,554.30	3,214,089.40
Diciembre	3,591,554.30	2,786,238.40	3,188,896.35
	23,266,026.85	26,052,265.25	24,659,146.05
		PROMEDIO IMPUESTO AL ACTIVO	2,054,928.84

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Cedula Resumen de Depreciaciones y Amortizaciones Fiscales
y Promedio de Activos Fijos

CONCEPTO	DEPRECIACION DEL EJERCICIO	VALOR PROMEDIO ACTIVOS FIJOS
EQUIPO DE COMPUTO	36,487.39	19,990.13
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	9,602.16	75,839.11
MAQUINARIA Y EQUIPO	47,836.43	365,096.43
MAQUINARIA Y EQUIPO ADQRIDA EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	129,489.91	1,235,549.57
EDIFICIOS	60,172.30	1,078,087.00
GASTOS DE INSTALACION	9,866.92	171,801.98
TOTAL	293,455.11	2,946,364.21

Alumbrs Industriales, S.A. DE CV
Cuenta de Depreciaciones Fiscales

MAQUINARIA Y EQUIPO
ADQUIRIDA EN
ARRENDAMIENTO
FINANCIERO

PERIODO	COSTO DE ADQUISICION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO	INDICE MES DE ADQUISICION	MESES DE ULTIMO MES 11	MITAD DEL EJERCICIO	FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO ACTUALIZADA	50% DEDUCCION FISCAL	DEPRECIACION ACUMULADA A 31	SALDO POR REDIMIR ACTUALIZADO	SALDO POR REDIMIR	BASE PARA IMPAC	MESES UTILIZADOS EN EL EJERCICIO	VALOR PROMEDIO DE ACTIVO
Ene-69	1,345,127.80	123,303.38	281.893	296.1310	1.0502	129,489.81	64,744.90	0.00	1,345,127.80	1,417,617.27	11,322.99	11,322.99	11	1,235,548.53
TOTAL	1,345,127.80	123,303.38				129,489.81	64,744.90		1,345,127.80	1,417,617.27		11,322.99		1,235,548.53

EDIFICIOS

PERIODO	COSTO DE ADQUISICION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO	INDICE MES DE ADQUISICION	MESES DE ULTIMO MES 11	MITAD DEL EJERCICIO	FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO ACTUALIZADA	50% DEDUCCION FISCAL	DEPRECIACION ACUMULADA A 31	SALDO POR REDIMIR ACTUALIZADO	SALDO POR REDIMIR	BASE PARA IMPAC	MESES UTILIZADOS EN EL EJERCICIO	VALOR PROMEDIO DE ACTIVO
Ene-67	835,297.50	41,784.88	205.541	286.1310	1.4407	60,172.30	30,086.15	86,127.72	769,169.78	1,106,173.15	89,840.58	89,840.58	12	1,079,087.01
TOTAL	835,297.50	41,784.88				60,172.30	30,086.15	86,127.72	769,169.78	1,106,173.15		89,840.58		1,079,087.01

GASTOS DE INSTALACION

PERIODO	COSTO DE ADQUISICION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO	INDICE MES DE ADQUISICION	MESES DE ULTIMO MES 11	MITAD DEL EJERCICIO	FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO ACTUALIZADA	50% DEDUCCION FISCAL	DEPRECIACION ACUMULADA A 31	SALDO POR REDIMIR ACTUALIZADO	SALDO POR REDIMIR	BASE PARA IMPAC	MESES UTILIZADOS EN EL EJERCICIO	VALOR PROMEDIO DE ACTIVO
Mar-67	53,023.85	2,651.19	211.500	286.1310	1.3895	3,710.37	1,855.19	7,290.78	45,733.07	64,003.95	5,170.06	5,170.06	12	82,148.76
Dic-67	27,222.73	1,111.14	231.88	296.1310	1.2771	1,418.02	709.51	2,222.27	20,000.48	25,547.33	2,059.40	2,059.40	12	24,822.82
Feb-68	13,409.00	679.43	241.079	296.1310	1.2294	823.55	411.78	1,229.16	12,778.84	14,081.19	1,212.45	1,212.45	12	14,548.41
Mar-68	44,758.00	2,237.90	243.903	296.1310	1.2741	2,717.11	1,358.56	3,818.33	40,841.68	49,597.28	4,019.09	4,019.09	12	68,229.72
Nov-68	21,102.73	1,055.14	288.497	286.1310	1.1030	1,196.86	598.43	1,175.56	29,527.17	27,840.69	1,538.65	1,538.65	12	27,947.27
TOTAL	158,118.31	7,725.82				8,862.97	4,833.42	15,824.10	139,292.21	176,735.44		14,316.63		171,861.19

Alambres Industriales, S.A. DE CV.
Cedula Resumen de Depreciacion y Amortizaciones Contables

CONCEPTO	DEPRECIACION DEL EJERCICIO
EQUIPO DE COMPUTO	27,569.84
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	8,075.83
MAQUINARIA Y EQUIPO	37,474.52
MAQUINARIA Y EQUIPO ADQUIRIDA EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	123,303.38
EDIFICIOS	41,764.88
GASTOS DE INSTALACION	7,755.82
TOTAL	<u><u>245,944.26</u></u>

Almendra Industrial, S.A. DE CV
Cédulas de Depreciación y Costeos

EQUIPO DE COMPUTO MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$	% DEPRECIACION ACUMULADA		DEPRECIACION ACUMULADA A SALDO POR			
							DE \$	A \$	%	\$	%	\$
Jul-87	21 739 13	30%	2 500%	12	30	16 304 35	75 000%	30 000%	105 000%	27 879 39	(1 048 26)	
Sept-87	47 545 35	30%	2 500%	12	27	28 2718 11	67 5000%	30 000%	97 5000%	41 481 27	1 385 74	
Oct-87	27 815 00	30%	2 500%	12	28	17 848 75	63 0000%	30 000%	93 0000%	29 734 25	1 385 74	
TOTALS						87 899 48	62 872 21				10 547 03	

MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$	% DEPRECIACION ACUMULADA		DEPRECIACION ACUMULADA A SALDO POR		
							DE \$	A \$	%	\$	%
May-87	14 000 00	10%	0 833%	12	31	3 816 67	25 833%	10 000%	35 833%	5 016 67	8 983 33
Jul-87	6 186 85	10%	0 833%	12	29	1 487 87	24 1867%	10 000%	34 1867%	2 975 74	3 211 11
Ago-86	5 193 50	10%	0 833%	12	28	1 366 88	26 4267%	10 000%	36 4267%	1 545 04	3 648 46
Nov-86	23 017 06	10%	0 833%	12	18	642 80	2 793 33%	10 000%	23 333%	3 774 07	19 242 99
Sept-88	23 017 06	10%	0 833%	15	15	2 877 14	12 5000%	10 000%	22 5000%	3 178 84	17 838 24
Nov-88	26 893 00	10%	0 833%	12	13	2 913 41	10 833%	10 000%	20 833%	5 902 71	21 290 29
TOTALS						80 758 31	12 512 10			20 657 33	60 101 98

MAQUINARIA Y EQUIPO MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$	% DEPRECIACION ACUMULADA		DEPRECIACION ACUMULADA A SALDO POR		
							DE \$	A \$	%	\$	%
Mar-87	50 079 86	10 00%	0 833%	12	33	13 771 89	27 5000%	10 000%	37 5000%	18 778 89	31 298 88
Abr-87	114 829 81	10 00%	0 833%	12	32	36 647 74	28 6867%	10 000%	38 6867%	42 140 84	72 688 97
May-87	17 875 50	10 00%	0 833%	12	31	4 817 64	25 833%	10 000%	35 833%	8 405 39	11 470 11
Jun-87	54 134 00	10 00%	0 833%	12	30	13 533 50	25 0000%	10 000%	35 0000%	18 460 00	35 674 00
Ago-88	13 290 00	10 00%	0 833%	12	18	3 575 52	25 0000%	10 000%	35 0000%	11 104 82	48 148 18
Oct-88	21 254 00	10 00%	0 833%	12	15	1 697 71	11 6647%	10 000%	21 6647%	2 860 21	10 344 79
Nov-88	22 608 70	10 00%	0 833%	12	12	2 260 87	10 0000%	10 000%	20 0000%	14 521 74	54 086 86
TOTALS						387 895 17	79 061 16			118 538 87	271 356 30

Alcornoque Industrial S.A. DE CV
 Ciudad de Depreciaciones Contables

MACINARIA Y EQUIPO ADQUIRIDA EN
 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	% DE \$S	A \$S	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	%	SALDO POR REDIMIR
Ene-99	1 345 127.80	10.00%	0.8333%	11	0	0.00			0.00		1 345 127.80
TOTALS	1 345 127.80								0.00		1 345 127.80

EDIFICIOS

MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	% DE \$S	A \$S	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	%	SALDO POR REDIMIR
Ene-97	835 797.50	5.00%	0.4167%	12	19	64 127.72	7.687%	5.0000%	127 862.59	12.9167%	127 404.41
TOTALS	835 797.50					64 127.72			127 862.59		127 404.41

GASTOS DE INSTALACION

MES DE ADQUISICION	COSTO DE ADQUISICION	TASA DEPRECIACION ANUAL	TASA DEPRECIACION MENSUAL	MESES DE UTILIZACION	MESES ACUMULADOS	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	% DE \$S	A \$S	DEPRECIACION ACUMULADA A \$S	%	SALDO POR REDIMIR
Mar-97	53 023.85	5.00%	0.4167%	12	33	7 260.78	13.7500%	5.0000%	16 750.00	16.7500%	36 273.85
Dic-97	27 222.73	5.00%	0.4167%	12	24	2 222.27	10.0000%	5.0000%	3 333.41	10.0000%	18 889.32
Feb-98	13 629.00	5.00%	0.4167%	12	22	1 229.15	9.1667%	5.0000%	1 859.61	14.1667%	11 559.39
Mai-98	44 759.00	5.00%	0.4167%	12	21	3 816.33	8.7500%	5.0000%	6 154.23	13.7500%	38 602.76
Nov-98	21 792.73	5.00%	0.4167%	12	13	1 175.56	5.4167%	5.0000%	2 260.37	10.4167%	19 532.33
TOTALS	156 118.31					18 604.09			33 569.62		131 558.71