

877108

6  
Rejo



**UNIVERSIDAD EMILIO CARDENAS**

Escuela de Contaduría y Administración  
Con Estudios Incorporados a la U.N.A.M.  
Acuerdo: 8771

**UEDEC**

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO  
ALTERNATIVA PARA SATISFACER NECESI-  
DADES DE FINANCIAMIENTO DE LAS  
EMPRESAS.**

**T E S I S**  
Que para obtener el Título de  
**LICENCIADO EN CONTADURIA**  
P r e s e n t a n  
**PAULA CRUZ MATADAMAS**  
**CECILIO ALVAREZ VENEGAS**

Tlalnepantla, Edo., de México

1994



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

*A MIS PADRES:*

*INES MATADAMAS DE CRUZ  
LORENZO CRUZ VERNAL.*

*PORQUE GRACIAS A SUS CONSEJOS,  
AYUDA TANTO ECONÓMICA COMO MORAL  
Y APOYO EN TODO MOMENTO ASÍ POR  
MOTIVARME IDA A IDA PARA LOGRAR  
MIS OBJETIVOS, POR LO QUE LES ESTOY  
PROFUNDAMENTE AGRADECIDA POR TODO  
LO BUENO QUE ME HAN DADO A LO LARGO  
DE MI VIDA.*

*A MIS HERMANOS:*

*CLARA, LORENZO, SERGIO, JAIME,  
JOSÉ ANTONIO Y MIGUEL ÁNGEL.*

*POR HABERME APOYADO EN TODO MOMENTO  
PARA LA TERMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS  
Y POR SER UNA PARTE IMPORTANTISIMA  
EN MI VIDA.*

*A MIS MAESTROS:*

*POR SU ENSEÑANZA Y CONSEJOS A LO LARGO DE MIS ESTUDIOS, POR LO CUAL LES ESTOY MUY AGRADECIDA; POR HABERME PREPARADO PARA DESARROLLARME PROFESIONALMENTE.*

*A L.C. MA. CRISTRINA ASENCIO ANAYA:*

*POR SU AMISTAD, APOYO, COMPRENSIÓN Y CONOCIMIENTOS AL COMPARTIRLOS CONMIGO Y SOBRE TODO POR MOTIVARME PARA LA TERMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS ASÍ COMO DE LA TESIS.*

*A LA C.P.L. PATRICIA GUTIÉRREZ DE WEISS.*

*POR TODO SU APOYO PARA PODER LLEVAR A CABO LA TERMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS, SIN EN EL CUAL NO HUBIERA PODIDO REALIZAR, POR LO QUE LE ESTOY MUY AGRADECIDA.*

*GRACIAS A DIOS:*

*POR HABERME PERMITIDO LLEGAR AL  
TERMINO DE MIS ESTUDIOS Y SOBRE  
TODO POR HABERME PUESTO EN MI  
CAMINO A TANTAS PERSONAS QUE DE  
UNA O OTRA MANERA ME HAN APOYADO.*

*SINCERAMENTE*

*PAULA*

*A MIS PADRES:*

*CONSUELO VENEGAS DE ALVAREZ  
CECILIO ALVAREZ TOLEDANO*

*PORQUE ME APOYARON SIEMPRE EN  
LOS BUENOS Y MALOS MOMENTOS  
GUIÁNDOME POR EL BUEN CAMINO  
HACIÉNDOME LOGRAR CULMINAR  
MI CARRERA.*

*A MIS HERMANOS:*

*J. ALEJANDRO Y SANDRINE*

*PORQUE ESPERO HABER SIDO, SER  
Y SEGUIR SIENDO UN EJEMPLO DIGNO  
DE USTEDES.*

*A MIS ABUELITOS, TÍOS Y PRIMOS:*

*GRACIAS POR LA CONFIANZA QUE SIEMPRE  
ME MOSTRARON PARA REALIZAR ESTA META.*

*A MIS MAESTROS:*

*PORQUE GRACIAS A ELLOS  
TENGO LOS CONOCIMIENTOS  
BÁSICOS PARA QUE PUEDA  
EJERCER MI CARRERA.*

*A MIS AMIGOS:*

*POR COMPARTIR LOS BUENOS Y  
LOS MALOS MOMENTOS.*

*A DIOS:*

*POR SER EL PRINCIPIO Y FIN DE  
TODAS LAS COSAS.*

*CON MUCHO CARÍÑO Y ADMIRACIÓN*

*CECILIO.*

*A UD. C.P. RENAN GUTIÉRREZ MAZA:*

*EN AGRADECIMIENTO POR LA  
ACEPTACIÓN Y DIRECCIÓN  
DE ESTA TESIS,  
PORQUE GRACIAS  
A SUS CONOCIMIENTOS  
Y EXPERIENCIAS  
PUDIMOS LLEGAR AL  
TERMINO DE LA  
MISMA.*

*GRACIAS POR TODO SU APOYO.*

*PAULA*

*CECILIO*

## **ÍNDICE**

## INDICE

	PAG
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>I</b>
<b>CAPÍTULO 1. FUENTES DE FINANCIAMIENTO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Fuentes de financiamiento.....	2
1.2. Fuentes internas de financiamiento.....	2
1.2.1. Clientes.....	3
1.2.2. Inventarios.....	4
1.2.3. Proveedores.....	5
1.2.4. Aportaciones de capital.....	6
1.3. Fuentes externas de financiamiento.....	7
1.3.1. Préstamos bancarios.....	8
1.3.2. Factoraje financiero.....	15
1.3.3. Arrendamiento financiero.....	20
1.3.4. Acreedores diversos.....	20
<b>CAPÍTULO II. GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....</b>	<b>22</b>
2.1. Antecedentes Históricos en México.....	23
2.2. Definiciones.....	27
2.3. Importancia del arrendamiento financiero.....	29
2.4. Objetivos.....	30

**CAPÍTULO III. TIPOS DE ARRENDADORAS.....31**

*3.1 Clasificación de las arrendadoras.....32*

*3.2. Organizaciones auxiliares del crédito.....33*

*3.2.1. Ley general de organizaciones auxiliares  
del Crédito.....33*

*3.2.2. Organigrama de las organizaciones auxiliares  
del crédito y ubicación de las arrendadoras.....53*

*3.3 .Servicios del arrendamiento financiero.....56*

*3.3.1. Servicio de adquisición de bienes.....56*

*3.3.2. Servicio del pago a proveedores.....56*

*3.3.3. Servicio de crédito automático.....57*

*3.4. Ventajas del arrendamiento financiero.....57*

*3.5. Diferencias entre el arrendamiento financiero  
y el arrendamiento puro.....59*

**CAPÍTULO IV. ASPECTOS FISCALES Y  
FINANCIAMIENTOS DE LA OPERACIÓN.....61**

*4.1. Código fiscal de la federación.....62*

*4.2. Ley del impuesto al valor agregado.....64*

*4.3. Ley del impuesto sobre la renta.....65*

*4.4. Ley del impuesto al activo.....69*

*4.5. Ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles.....70*

<b>CAPÍTULO V PARTES INTEGRANTES DE LOS CONTRATOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....</b>	<b>73</b>
5.1 .Elementos del contrato del arrendamiento financiero.....	74
5.2.Modelo de un contrato de arrendamiento financiero.....	76
<b>CAPÍTULO VI MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y CASO PRÁCTICO.....</b>	<b>115</b>
6.1. Cuadro sinóptico de los contratos de arrendamiento financiero .....	116
6.2. Arrendamiento capitalizable.....	116
6.2.1 Requisitos.....	117
6.2.2 .Arrendamiento neto.....	118
6.2.3. Arrendamiento global.....	119
6.2.4. Arrendamiento total.....	120
6.2.5. Arrendamiento ficticio.....	120
6.3. Arrendamiento normal.....	122
6.4 Caso práctico.....	122
<b>CONCLUSIÓN.....</b>	<b>131</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>136</b>

**INTRODUCCIÓN**

## **INTRODUCCIÓN**

*El Arrendamiento Financiero constituye una alternativa para las empresas en su vida económica, para resolver sus problemas de liquidez, ya sea para financiar sus problemas de expansión, para cubrir sus necesidades preoperativas ó cualquier tipo de adquisición que les sea indispensable.*

*Como en todo proyecto se tendrá que realizar un análisis cualitativo de las diferentes opciones disponibles en el mercado, desde un punto de vista financiero, para poder decidir, cual tomar, ya que deberá tomarse en cuenta el beneficio neto económico real, se deberá la obtención del menor costo ó el ahorro que genere el proyecto ó la fuente de recursos, sin embargo no hay que olvidar el entorno, consecuencias e implicaciones no cuantificables que rodean a cualquier decisión.*

*Es importante diversificar las alternativas de financiamiento a fin de no saturar las demás posibilidades del adquirir otros recursos financieros; y contar con un amplio campo de posibilidades de crédito de otras fuentes para cualquier contingencia.*

*Por lo antes mencionado consideramos que el Arrendamiento Financiero es una buena opción de financiamiento, ya que permite liquidez en nuestro flujo de efectivo, porque no se tienen que realizar pagos anticipados importantes, enganches, depósitos o pagos totales*

*de los bienes que se adquieran. El importe de los bienes y los intereses que se causan en la adquisición por medio del arrendamiento financiero, fiscalmente pueden depreciarse o amortizarse según sea el bien que se adquirió, y esto da como consecuencia el que podamos recuperar gradualmente, conjuntamente con los pagos, el costo del bien adquirido.*

*Por todas estas consideraciones, se desarrolla el presente trabajo, de actualidad y auge dentro del medio económico en el país.*

*CAPÍTULO I*  
*FUENTES DE FINANCIAMIENTO*

## **1.1 FUENTES DE FINANCIAMIENTO.**

*El financiamiento empresarial se refiere a la obtención de recursos para apoyar las operaciones, proyectos de expansión, o para cubrir sus necesidades preoperativas a cualesquiera entidad económica*

*El conseguir recursos externos nuevos o generarlos internamente en forma adicional, reporta en si un "financiamiento".*

*La consecución de este financiamiento se hace a través de diversas fuentes, a saber:*

## **1.2 FUENTES INTERNAS DE FINANCIAMIENTO**

*Son aquellas que proceden de la operación misma de la empresa, como resultado de un plan de generación de beneficios a través de la promoción de eficiencia y productividad de una entidad, pero para poder lograrlos es necesario que el ente se encuentre realizando operaciones que son indispensables para la consecución de los mismos.*

*Existen particularmente rubros y actividades que permiten la obtención mas representativa de este financiamiento, como son los clientes, los inventarios y los proveedores, los cuales se tratan a continuación:*

### **1.2.1 CLIENTES**

*Los clientes son todas aquellas personas físicas o morales, que adquieren los productos o servicios que se comercializan en una entidad.*

*La administración adecuada de las cuentas por cobrar , nos dará como resultado, que exista cierta confianza en que la cobranza se dará en el tiempo estimado y en consecuencia evitará la generación de las cuentas malas de cobranza difícil o lo que sería peor de cuentas incobrables.*

*El mantener un contacto directo con los clientes, dará la oportunidad de establecer negocios en un ámbito de mayor cordialidad, la cual nos dará la posibilidad de procurar cobranza anticipada de facturas, promover mayores ventas (reales).*

*Estas alternativas beneficiarán a la empresa en la obtención anticipada de efectivo o incrementar su generación a determinados plazos.*

*El que existan cuentas malas originará para la empresa gastos adicionales como son los de cobranza extrajudicial, legales, además de la pérdida que es para la empresa, de dicha cuenta.*

## **1.2.2 INVENTARIOS**

*Los inventarios son aquellas mercancías almacenadas para su próximo uso ó venta.*

*En esta fuente, la administración efectiva de un lote económico de compra, generaría poder ahorrar una determinada cantidad de dinero que posiblemente se pueda utilizar para otros requerimientos.*

*En el inventario se debe mantener la mercancía necesaria calculará en base al número de días promedio de producción y venta, para que así en el momento que algún cliente solicite determinada mercancía poder contar con ella, para satisfacer los requerimientos de cliente.*

*Si existen inventarios en el almacén que no se desplacen, tiene como consecuencia que con el paso del tiempo estas mercancías serán obsoletas, además de que tienen un costo de almacenaje alto por no poderse desplazar en su oportunidad; y al no poder vender la mercancía obsoleta la empresa tiene pérdidas.*

*Cuando existen problemas de liquidez en la empresa, y se cuenta con inventarios excesivos, lo más recomendable es hacer la estimación de la forma como se podrían desplazar o vender más rápido . Generalmente es recomendable que las materias primas se mantengan en el inventario en su estado natural,*

*tal y como fueron adquiridos, de esa manera en caso de que no pudiera venderse, podrían devolverse a los proveedores.*

*Finalmente el propósito se cumpliría con la mayor generación de liquidez.*

### **1.2.3 PROVEEDORES**

*Los proveedores son aquellos que nos brindan un crédito comercial, debido a que el comprador no tiene que pagar las mercancías en el momento que sean entregadas, sino que cuenta con un cierto número de días después de la fecha de la factura.*

*Este tipo de crédito no se formaliza por medio de un contrato, no causa comisiones por apertura o cualquier otro concepto.*

*La mayoría de los entes económicos establecen líneas de crédito para sus clientes, estudiando a la empresa a la cual se le otorgará, poniendo en práctica condiciones especiales de crédito para cada uno de sus clientes. Estos proveedores tienden a financiar la mayor parte de las operaciones de un negocio, aunque solo sea por un corto período.*

*Mover las fechas de los días de revisión y pago, dialogar a manera de negociar la ampliación de los períodos de crédito; son prácticas que permiten eficientar el mantenimiento del efectivo en nuestro poder.*

#### **1.2.4 APORTACIONES DE CAPITAL**

*Son todas aquellas aportaciones que realizan los accionistas o futuros socios, para incrementar de forma extraordinaria el capital social de la empresa.*

*Las aportaciones pueden ser en especie o en efectivo.*

*Las utilidades retenidas de cada ejercicio se podrán reinvertir si los socios así lo convienen para autofinanciar las operaciones del ente económico.*

*Se entenderá por capital a las aportaciones de accionistas de la compañía con carácter definitivo, no sujetas al pago de amortizaciones periódicas o de intereses y solamente pueden ser retiradas por un acuerdo que se toma en la asamblea general extraordinaria de accionistas.*

*Las personas que pueden aportar capital a la empresa pueden ser físicas o morales, los que al constituirse en accionistas comunes pueden tomar parte de las decisiones y de la administración general de la empresa, al contrario de los accionistas preferentes, quiénes no tienen influencia en la administración de la empresa.*

*Ya sea capital común o preferente, no se le considera parte del pasivo sino que solidifica la estructura financiera de la sociedad, dado el carácter permanente de capital que no es sujeto a devolución y al cual se le puede o no proporcionar un pago anual por concepto de dividendos que es decidido también por la asamblea general de accionistas. Estas características de capital hacen que cualquier aumento en él mismo conlleve una posibilidad mayor de obtención de nuevos pasivos para financiar el crecimiento y desarrollo del ente económico, dada la garantía que los terceros acreedores de la sociedad tienen cuando invierten en empresas de alto capital y una sólida estructura financiera.*

*Las desviaciones en la utilización de las aportaciones de capital, podría dar como resultado que los accionistas ya no quisieran aumentar su inversión (debido a que los recursos no se están destinando para lo planeado y en consecuencia estos no obtendrán mayores dividendos sobre la nueva inversión que realizaron).*

### **1.3 FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO**

*Las fuentes externas de financiamiento proporcionan recursos a través de personas, empresas o instituciones ajenas a la organización, otorgando nuevos recursos financieros, los cuales proporcionan la capacidad para resolver satisfactoriamente sus operaciones.*

### **1.3.1 PRESTAMOS BANCARIOS**

*Estos créditos, se tramitan ante instituciones de crédito, como son los bancos y son instrumentos de financiamiento cuya aplicación cubrirá las necesidades de recursos por contingencias en las operaciones de la empresa, pero frecuentemente las entidades lo utilizan para satisfacer sus necesidades normales. (llamándose capital de trabajo).*

*Su objetivo radica en cubrir necesidades como pueden ser las siguientes:*

- a) Contingencias para la adquisición de mercancías o materiales, ya sea por oportunidad del precio, escasez del producto, lotes de oportunidad o alguna otra razón similar.*
  
- b) Contingencias en la recuperación de efectivo por problemas eventuales en la recuperación de cartera, por ventas especiales a crédito, por otorgar plazos mayores de crédito o cualquier razón semejante.*
  
- c) Contingencias en periodos productivos de pedidos especiales, en los cuales se aprovecha la ocasión de escasez temporal en el mercado, infiltrándose a nuevos mercados de exportación o nacionales.*

*Estos tipos de crédito por sus peculiaridades son caros; tanto por la tasa nominal que en ocasiones es superior a otros créditos, dado su carácter de necesidades eventuales y urgentes, como por su tasa real que en muchas ocasiones se pacta el pago de intereses en forma anticipada, lo cual eleva considerablemente su costo, además de las comisiones por apertura y renovación en caso necesario.*

### **Clasificación de los créditos bancarios:**

- a) Préstamos quirografarios o directos.*
- b) Préstamos con garantía colateral.*
- c) Préstamos prendarios.*
- d) Crédito en cuenta corriente.*
- e) Crédito de habilitación o avío.*
- f) Crédito refaccionario.*
- g) Préstamos hipotecarios.*

#### ***a) Préstamos quirografarios o directos.***

*El préstamo quirografario es un financiamiento a corto plazo que se otorga sin ninguna garantía real o tangible, mediante la firma de un pagaré.*

*Su objetivo es el que las personas físicas o morales cuenten con ayuda transitoria en efectivo, para la compra de mercancía, mismas que se*

*integran de inmediato al ciclo de operación del negocio y se convierten rápidamente en efectivo.*

*También se otorgan estos préstamos para realizar operaciones de rápida recuperación, atender necesidades de temporada y cubrir desequilibrios transitorios de tesorería.*

*Este tipo de préstamos los otorga el banco únicamente apoyado en la solvencia moral, económica y la capacidad de pago de los acreditados.*

#### ***b) Préstamos con garantía colateral.***

*El préstamo con garantía colateral, es una modalidad del descuento de documentos y se establece a través de un pagaré, en el que se especifica la garantía que se da como colateral y su valor. Por medio de esta operación de crédito, se otorga una cantidad de dinero equivalente a un porcentaje, que preferentemente no sea mayor al 7% del valor nominal de los colaterales como contrarecibos, los cuales deben ser aceptados por quien los emite.*

*Su objetivo es el de cubrir necesidades de tesorería, al acelerar el ritmo de conversión a efectivo de las cuentas por cobrar documentadas.*

*Estos préstamos deben contar con garantía colateral de contrarecibos*

*o títulos de crédito aceptados o suscritos, y originados por ventas o servicios reales, propios al giro de la empresa.*

***c) Préstamos prendarios.***

*El préstamo prendario es un instrumento crediticio por medio del cual se otorga recursos a la empresa, y para ello se toman en prenda bienes depositados en almacenes generales de depósito, amparados por certificados de depósito y bonos de prenda.*

*Este financiamiento se opera tomando como base un determinado porcentaje al valor comercial de los bienes entregados en prenda, generalmente hasta el 70% del valor de la prenda.*

*El objetivo de este tipo de préstamo es el de acelerar la conversión a efectivo de los renglones de efectivo circulante, particularmente las materias primas y productos terminados, cuya acumulación obedece a un fenómeno normal de ciclicidad y no a un problema de mercado.*

*La prenda en depósito debe quedar completamente asegurada y depositada en almacenes generales de depósito autorizados para operar como una institución auxiliar de crédito.*

***d) Crédito en cuenta corriente.***

*El crédito en cuenta corriente es un financiamiento que se establece por medio de un contrato, de carácter privado o público, con una persona física o moral, conforme con los términos y condiciones pactados, para que pueda disponer una o varias veces del capital dentro de la vigencia del contrato de crédito (Art. 296 L.G.T.O.C.).*

*Este tipo de crédito pone a disposición del beneficiario dentro de términos y condiciones pactadas en el contrato, determinada suma de efectivo en cuenta corriente, para cubrir las necesidades eventuales de tesorería. (Art. 291 L.G.T.O.C.).*

*El plazo de éste no podrá exceder de un año cuando se otorgue sin garantía real y puede renovarse por otro período igual.*

***e) Crédito de habilitación o avlo.***

*Este tipo de crédito es un financiamiento específico destinado a la inversión en el activo circulante, que robustece el ciclo productivo de la empresa.*

*Su finalidad es el satisfacer las necesidades de financiamiento para la adquisición de materias primas, materiales y pago de jornales, salarios y gastos directos de operación y explotación (Art. 321 L.G.T.O.C). No tiene aplicación en empresas comerciales.*

*El plazo deberá determinarse con base en la capacidad de generación de recursos del solicitante, pero en ningún caso deberá de exceder de 3 años.*

#### **f) Crédito refaccionario.**

*Es la operación de crédito mediante la cual la Institución se obliga a poner una suma de dinero a disposición de una persona (física o moral), para que haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos en el contrato de apertura de crédito, que para tal efecto debe celebrarse, quedando obligado el acreditado al restituir al Banco las sumas que disponga el contrato y a pagar los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se pacten o estipulen en dicho contrato. (Art. 291 L.G.T.O.C.).*

*Este tipo de crédito robustece o acrecenta los activos fijos de las empresas de producción, de comercialización y servicios, tales como la adquisición y mejoras de edificios, locales maquinaria y equipo, ganado para pie de cría, plantaciones, cultivos perennes, construcciones o realización de obras materiales necesarios para el*

*desarrollo de la empresa del acreditado. (Art. 323 L.G.T.O.C.).*

*Este tipo de crédito tiene destinos específicos, y consiste en el financiamiento de inversiones en el activo fijo necesario para el fomento de la empresa acreditada. El plazo para estas operaciones estará en función de su capacidad de pago, no debiendo ser superior a la vida útil de los activos fijos financiados (entre 5 y 13 años) y debiendo quedar constituidas a favor de la Institución de crédito otorgante del mismo. Los fondos deben invertirse precisamente en los bienes de activo fijo estipulados a adquirir, los cuales quedarán perfectamente definidos en el contrato de apertura del crédito.*

#### ***g) Préstamos hipotecarios.***

*Los créditos hipotecarios son pasivos contratados con instituciones de crédito, para ser aplicados en proyectos de inversión en los que se involucran el crecimiento, la expansión de capacidad productiva reubicaciones, modernización de plantas o proyectos para nuevos productos.*

*Las características de este tipo de pasivos son similares a los créditos refaccionarios. La diferencia entre ambos se diferencia en la garantía, que en el caso de los hipotecarios es:*

a) *Garantía hipotecaria sobre bienes raíces para garantizar la solvencia de la empresa en el cumplimiento de sus obligaciones con la institución de crédito.*

b) *Garantía hipotecaria industrial en la que se grava todos los activos fijos de la empresa para garantizar las obligaciones del deudor ante el acreedor. En este caso la garantía hipotecaria industrial y el gravamen que se da los activos fijos en el crédito refaccionario son similares.*

*Los créditos bancarios al no cumplir la función por la cual fueron solicitados, tendría como resultado la existencia de una mala administración por parte de la empresa.*

### **1.3.2 FACTORAJE FINANCIERO**

*El factoraje financiero es una fuente de recursos o de financiamiento sumamente importante, por que genera nuevos recursos para la operación a corto plazo de la empresa, a través de la "venta de cartera de clientes o de documentos por cobrar" a una empresa autorizada para operar el factoraje. Esta fuente de financiamiento se diferencia de las tradicionales en que en lugar de generar nuevos pasivos para la consecución de recursos, lo que hace es obtener éstos por medio de la venta de los activos circulante y por cobrar de la organización.*

*Asimismo el factoraje es un sistema integral de apoyo financiero que otorga liquidez inmediata, depura el crédito comercial en busca de una mayor transparencia, agilidad y eficiencia en las transacciones mercantiles.*

*Con el factoraje el empresario obtiene liquidez, al vender una parte o la totalidad de sus cuentas por cobrar a una empresa especializada que es el "Factor".*

*La empresa de factoraje realiza un análisis de crédito a la empresa vendedora, así como de la calidad de su cartera ( tipos de clientes, diversidad de clientes, capacidad y puntualidad de pago de los mismos, endeudamiento y liquidez de la empresa ) y establece una línea de "descuento" para su cartera.*

*Las empresas de factoraje compran el papel comercial (letras de cambio, pagarés, contrarrecibos, facturas) a una tasa de descuento predeterminada, entregando al cliente, el importe neto de la compra de la cartera que se ha descontado, además del porcentaje que se da en garantía, así como los intereses.*

*Cuando el factor cobra la cuenta totalmente, reintegra a su cliente el importe que quedó en garantía para la operación.*

*Cabe aclarar que sólo podrán ser objeto de contrato de factoraje aquellos derechos de crédito no vencidos.*

*En la actualidad existen tres formas de ofrecer el servicio:*

- 1) Con Recurso (el cliente toma el riesgo de cobro).*
- 2) Sin Recurso (la empresa de factoraje toma el riesgo de cobro).*
- 3) A Proveedores (destinado a empresas grandes, como cadenas comerciales, para obtener liquidez automática por las ventas).*

*1) Con Recurso (el cliente toma el riesgo de cobro)*

*Este tipo de factoraje representa la Compra a valor Presente o también por Compra con Anticipos a Cuenta del Pago.*

*En la Compra a Valor Presente el cedente, cede sus cuentas por cobrar al factor, obteniendo a cambio un % de efectivo determinado en función al plazo de recuperación, calculado a valor presente sobre el 70% y hasta el 95% del valor de la cuenta por cobrar. El factor a su vez la custodia y realiza físicamente la cobranza, entregando a la empresa cedente la diferencia de porcentaje que no le entregó según lo contratado y lo recuperado.*

*En la Compra con Anticipos a Cuenta del Pago, el factor se obliga a efectuar anticipos a cuenta del pago acordado, mismos que completa al realizar la totalidad de cobros de las cuentas por cobrar.*

*Los clientes que celebran contratos de factoraje con recursos, podrán suscribir a la orden de la empresa de factoraje, pagarés por el importe total de las obligaciones asumidas por ellos, haciéndose constar en dichos títulos de crédito su procedencia. Dichos pagarés deberán ser negociables.*

**2) Sin Recurso** (La empresa de factoraje toma el riesgo de cobro).

*El factor sin recursos opera de manera similar al con recursos, sólo que aquí se hace responsable de la empresa factor cuando un documento no es liquidado; es decir la empresa factor asume el riesgo de la insolvencia de las cuentas por cobrar adquiridas.*

*Existen dos modalidades de pago, la primera "con pago al vencimiento" que consiste en que la empresa factor pagará la cuenta por cobrar en un plazo previamente acordado o bien la segunda "con pago anticipado" en el que la empresa factor se obliga a dar un anticipo de pago a la cedente y el restante a la fecha de vencimiento, también previamente acordado.*

*Asimismo, en el caso de factoraje internacional sin recursos, el exportador mexicano ya no tiene que preocuparse por el riesgo de la insolvencia de su cliente, pues el factor con su buena infraestructura asume el riesgo por una prima.*

**3) A Proveedores** *(destinado a empresas grandes, como cadenas comerciales, para obtener liquidez automática por las ventas).*

*Consiste en un convenio que la empresa "Factor" celebra con el deudor de derecho de crédito constituido en favor de sus proveedores de bienes y servicios, mediante el cual se compromete a adquirir tales derechos de crédito; generalmente estos derechos de crédito están documentados con títulos de crédito, los cuales son descontados por el proveedor con el factor.*

*Este servicio se presenta principalmente a empresa grandes, como cadenas comerciales, para obtener liquidez automática por las ventas.*

*Se realiza a través de la adquisición de los títulos de crédito que dichas cadenas emiten. Regularmente esta operación se realiza sin recurso.*

*Si los recursos que se obtienen por la venta de cartera no son utilizados para resolver problemas de liquidez en las empresas, se tendría que vender nuevamente la cartera y pagar un mayor importe por concepto de intereses.*

### **1.3.3 ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

*Arrendamiento Financiero. Es un contrato por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona física o moral. (Arrendatario).*

*Una ventaja para el arrendatario es el uso de un activo sin tener que comprarlo. A cambio de esta ventaja el arrendatario incurre en varias obligaciones. La más importante "es la obligación de hacer pagos periódicos de arrendamiento", por lo general estos pagos son mensuales o trimestrales e inclusive por adelantado. También el contrato de arrendamiento especifica quien debe mantener el activo. Bajo un arrendamiento con mantenimiento el arrendador es quien paga el mantenimiento, las reparaciones, los impuestos y el seguro. El arrendamiento no puede ser cancelable.*

### **1.3.4 ACREEDORES DIVERSOS**

*Los Acreedores Diversos son todas aquellas personas físicas o morales que prestan un bien, servicio o dinero en efectivo a la organización para satisfacer alguna eventualidad que pudiera tener la misma.*

*Este tipo de financiamientos tiene como origen gastos que son eventuales en la organización y que no son cotidianos, por lo que pueden ser a corto o largo plazo, se podrán documentar o no según se convenga con los distintos acreedores.*

*CAPÍTULO II*

*GENERALIDADES SOBRE EL*

*ARRENDAMIENTO FINANCIERO.*

## **2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN MÉXICO.**

*El arrendamiento financiero en nuestro país surgió en la época de los años 60's con arrendadoras dirigidas principalmente a financiar las flotillas de automóviles.*

*La evolución del sistema nacional financiero puede establecerse en 3 etapas principales a partir de que surgió la primera arrendadora en el año de 1961.*

*La primera etapa comprendió los años de 1961 a 1981, en el cual hubo un período de crecimiento moderado y estable. Las arrendadoras, durante estos 20 años operaron sin legislación alguna y esto tenía la ventaja de que prácticamente el 100% de las rentas eran deducibles de impuestos.*

*Sin embargo, las arrendadoras fueron incorporadas al sector financiero mexicano por Decreto publicado el 31 de Diciembre de 1981, que les dio carácter de organizaciones auxiliares de crédito y se establecieron las disposiciones legales a que debían ajustarse.*

*La segunda etapa comprende los años de 1982 a 1987, este período fue de crisis para las arrendadoras.*

*Las principales causas de esta crisis fueron las siguientes:*

*a) Hubo una crisis de balanza de pagos que enfrentó el país en el año de 1982.*

*b) Hubo una recesión económica.*

*c) Suspensión del flujo de recursos externos al país.*

*d) El cambio más importante que nosotros consideramos en este período fue el tratamiento fiscal del arrendamiento, el cual desde 1978, dejó de ser 100% deducible de impuestos.*

*Las arrendadoras financieras mostraron un crecimiento muy dinámico a partir de 1986 al superar la crisis que les imponía fondearse con recursos del exterior, a partir de esta fecha se les autorizó obtener sus recursos de las instituciones de crédito, con lo que gran número de arrendadoras crecieron a la sombra de las múltiples instituciones bancarias.*

*La tercera etapa comprende de año de 1988 a la fecha en el cual el sistema arrendador reinicia su crecimiento. A lo largo de 6 años se vuelve a observar una rentabilidad en términos reales, hay un incremento en la cartera de arrendamiento y crédito y una disminución en el índice de su apalancamiento (este disminuyó de 1187.7 , en*

*1986 a 10.04 y a 7.81. en 1987 y 1988 respectivamente). (Gráfica 1).*

*También hubieron importantes cambios en el entorno legal, como sigue:*

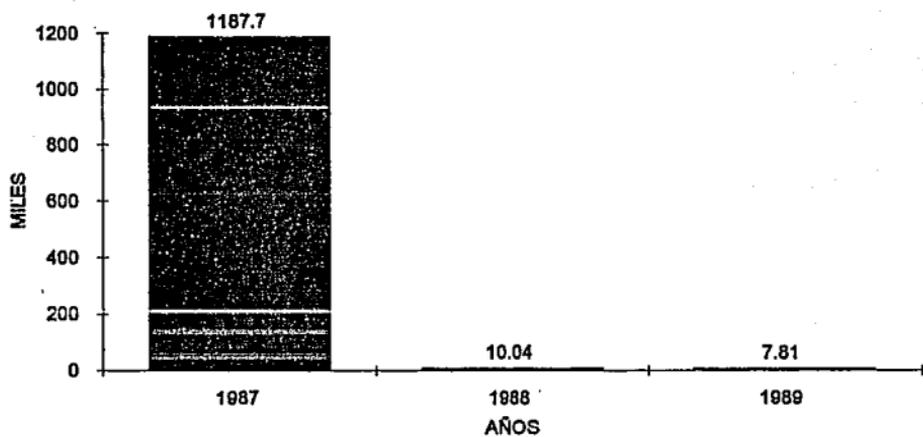
*a) En 1988 se publicaron nuevas reglas de operación para las arrendadoras financieras concesionarias.*

*b) Se ampliaron los límites de riesgo con clientes y el correspondiente apalancamiento permitido.*

*c) Se les autorizó el fondeo a través del mercado de dinero.*

*d) Se les autoriza a arrendar en forma pura bienes que no hayan sido originalmente destinados al arrendamiento financiero.*

GRAFICA NO.1  
DISMINUCION DEL APALANCAMIENTO



## 2.2 DEFINICIONES

*Existen algunas definiciones por parte de conocedores de la materia en cuestión, las cuales se exponen como sigue:*

*El arrendamiento financiero es un instrumento a través del cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles a cambio de una contraprestación en efectivo, denominada renta.<sup>1</sup>*

*El arrendamiento financiero es aquel contrato a través del cual se obtienen bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de su adquisición, y sí hacer pagos periódicos cubriendo el capital e interés estipulado en el contrato hasta su terminación.<sup>2</sup>*

*El arrendamiento financiero es una operación por medio del cual una persona denominada arrendador otorga el uso o goce de un bien tangible a otra persona denominada arrendatario, ésta se compromete mediante la firma de un contrato a realizar pagos periódicos que se integran por los intereses y la amortización del capital, en otras palabras el arrendatario adquiere el derecho de utilizar el inmueble, maquinaria o equipo, en su beneficio y la renta que cubre sirve para*

---

<sup>1</sup>Revista ejecutivos de finanzas año 1988

<sup>2</sup>Planeación estratégica de las fuentes de financiamiento empresarial. Dr. Luis Haime Levy.

*pagar el costo de capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá obtener el arrendador.*

*Al final del plazo pactado por medio de un pago simbólico el arrendatario se convierte en dueño del bien ya que antes de este momento el propietario legal del activo es el arrendador.<sup>3</sup>*

*El arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:*

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

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

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

---

<sup>3</sup>Arrendamiento Financiero I.M.C.P.A.C. Lic. Carlos Siu Villanueva

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

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

*III Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato que se celebre por escrito.<sup>4</sup>*

*Haciendo un análisis de estas 4 diferentes definiciones llegamos a la conclusión de que el arrendamiento financiero se define como:*

*Un contrato donde un contratante llamado arrendador que es el dueño del bien, y otro llamado el arrendatario que es quien se obliga a pagar rentas durante el plazo del contrato, se otorga el uso del bien; al final del plazo de vigencia del contrato se establecen opciones de compra, participación o continuidad sobre el mismo.*

### **2.3. IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

*La principal importancia del arrendamiento financiero radica en estimular y brindar apoyo a las empresas, en la adquisición de bienes, mediante el uso productivo de este instrumento.*

---

<sup>4</sup>Código Fiscal de la Federación. art. 15. 1993

*Actualmente este contrato es una fuente importante de financiamiento externo, a través de él se obtienen bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones fuertes en el momento de la compra.*

#### **2.4. OBJETIVOS.**

*Pueden plantearse como objetivos del arrendamiento financiero, los siguientes:*

- a) Apoyar el financiamiento de nuevas inversiones, y estimular la planta productiva en el país.*
  
- b) Coadyuvar a hacer eficiente la operación de la empresa en sus diferentes áreas, tanto de producción como de comercialización, a través de la adquisición de equipos con tecnología de vanguardia.*
  
- c) Establecer condiciones propicias de utilización del crédito que puedan llegar a toda la población económica activa del país.*

### *CAPÍTULO III*

#### *TIPOS DE ARRENDADORAS*

### **3.1 CLASIFICACIÓN DE LAS ARRENDADORAS.**

*De acuerdo a la investigación que hicimos y que nos fue posible de localizar expondremos a continuación una lista de las principales arrendadoras, en que año se fundaron por cual banco y cual es la participación que tiene en el país.*

*a) Arrendadora Financiera Monterrey, S.A. de C.V. fue fundada en 1961 por Visa Serfin y no tiene participación con instituciones de crédito con el país.*

*b) Arrendadora Internal S.A. de C.V. fue creada en 1967 por NAFINSA (Nacional Financiera).*

*c) Arrendadora Prime S.A. de C.V. se fundó en 1967 por Bancreser y esta tiene como objetivo el financiar a las personas físicas y a las empresas para la adquisición de activos, a través del arrendamiento financiero, esta arrendadora no tiene participación con las instituciones de crédito del país y tampoco con el extranjero.*

*d) Arrendadora Bancomer S.A. de C.V. se instituyó en 1974 por Bancomer S.A. de C.V., Bancomer tiene entre sus accionistas a instituciones financieras del país y del extranjero corresponde el 51% de su capital a la banca nacional y el 49% a la extranjera.*

e) *Arrendadora Atlas S.A. de C.V. se implantó en 1978 por Banca Confía S.A. de C.V. tiene un 44% de participación en el extranjero.*

f) *Arrendadora Somex S.A. de C.V. se estableció en 1980 por Somex-Morgan, esta arrendadora tiene el 49% de participación correspondiente a la participación nacional.*

*Además de las antes mencionadas existen en el país 46 arrendadoras financieras, de las cuales únicamente 41 prestan servicios.*

### **3.2. ORGANIZACIONES AUXILIARES DE CRÉDITO.**

*Las organizaciones auxiliares de crédito son todos aquellos organismos en que las operaciones tanto de ahorro como de inversión se realizan entre sus asociados. Estas instituciones tienen como principal función el financiar a las personas que así lo requieran.*

#### **3.2.1. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES AUXILIARES DE CRÉDITO.**

*(En lo relacionado con el arrendamiento financiero).*

*" Título Primero*

*Disposiciones Generales*

*Capítulo Único*

**Artículo 1.**

*La presente ley regulará la organización y funcionamiento de las organizaciones auxiliares de crédito. Asimismo, se aplicará el ejercicio de las actividades que se reputen en la misma como auxiliares del crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, será el órgano competente para interpretar a efectos administrativos los preceptos de esta Ley, y en general para todo cuanto se refiera a las organizaciones auxiliares de crédito.*

**Artículo 2.**

*Las organizaciones auxiliares del crédito se regirán por sus leyes orgánicas y, a falta de éstas o cuanto en ellas no este previsto, por lo que establece la presente Ley.*

*Competerá exclusivamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la instrumentación de las medidas relativas tanto a la organización como al funcionamiento de las organizaciones auxiliares nacionales de crédito.*

**Artículo 3.**

*Se consideran organizaciones auxiliares del crédito las siguientes:*

*I. Almacenes generales de depósito.*

*II. Arrendadoras financieras.*

*III. Uniones de Crédito.*

*IV. Empresas de factoraje financiero; y,*

*V. Las demás que otras leyes consideren como tales.*

#### **Artículo 4.**

*Para los efectos de esta Ley se considera actividad auxiliar de crédito, la compra-venta habitual y profesional de divisas.*

#### **Artículo 5.**

*Se requerirá autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la constitución y operación de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras y empresas de factoraje financiero, o de la Comisión Nacional Bancaria cuando se trate de uniones de crédito.*

*Estas autorizaciones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secretaría, o la Comisión en su caso,*

*según la apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento y serán por su propia naturaleza, intransmisibles.*

*Dichas autorizaciones deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a las mismas.*

*Sólo las sociedades que gocen de autorización en los términos de esta Ley, podrán operar como almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, uniones de crédito o empresas de factoraje financiero.*

#### **Artículo 7.**

*Las palabras organización auxiliar del crédito, arrendadora financiera, almacén general de depósito, unión de crédito, empresa de factoraje financiero, casa de cambio u otras que expresan las ideas semejantes en cualquier idioma, sólo podrán ser usadas en la denominación de organizaciones auxiliares de crédito o de las sociedades que se dediquen a actividades auxiliares de crédito, a las que haya sido otorgada autorización, de conformidad con lo dispuestos en la presente Ley.*

*Se exceptúa de la aplicación del párrafo anterior, a las asociaciones de organizaciones auxiliares del crédito o de sociedades que se dediquen a actividades auxiliares del crédito, siempre que no realice*

*operaciones sujetas a autoridades por esta Ley.*

*Las organizaciones auxiliares del crédito que no tengan el carácter de nacionales, no podrán incluir el término nacional en su denominación.*

## **CAPÍTULO II DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS**

### **Artículo 24.**

*Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:*

*I. Celebrar contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el artículo 25 de esta Ley.*

*II. Adquirir bienes, para darlos en arrendamiento financiero.*

*III. Adquirir bienes del futuro arrendatario con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero.*

*IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior destinadas a la realización de las operaciones que se autorizan en este Capítulo así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que*

*serán objeto de arrendamiento financiero.*

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

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

*VI. Derogada.*

*VII. Derogada.*

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

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

*X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.*

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

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

### **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 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.*

*Al establecer el plazo forzoso a que 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 del notario público, corredor público titulado, o cualquier otro feudatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.*

#### **Artículo 26.**

*La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de esos títulos, implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.*

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

## **Artículo 27.**

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

*I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor del 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 plazo del pago obligatorio, está deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.*

#### **Artículo 28.**

*En los contratos del arrendamiento financiero, podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas debiendo aquellas entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera. Salvo pacto contrario, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objetos del arrendamiento.*

*En los casos que se refiere el párrafo anterior, la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente.*

#### **Artículo 29.**

*Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que le corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente hacer por sus cuentas las reparaciones que se requieren, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se consideran incorporados a éstos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.*

*La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros.*

**Artículo 30.**

*La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.*

*Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consagradas.*

**Artículo 31.**

*Salvo pacto contrario, son riesgos de la arrendataria:*

*1. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impida su uso parcial u total. En este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que está los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejerce dichos derechos.*

*II. La pérdida parcial u total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y,*

*III. En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero.*

*Frente a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en forma que se haya convenido el contrato.*

### **Artículo 32.**

*En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.*

*Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños perjuicios, si hubiese omisión. La*

*arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así en sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria.*

*La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas cuando ello sea necesario.*

### **Artículo 33.**

*En los contratos de arrendamiento financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento.*

*El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañen el contrato correspondiente, debidamente registrado y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar de crédito de que se trate, en los términos del artículo 47 de esta Ley.*

### **Artículo 34.**

*En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.*

*En los contratos o documentos en que consta la garantía deberá señalarse como el primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubra a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes.*

*Si el importe de las indemnizaciones pagadas no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes.*

**Artículo 35.**

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

*Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta del arrendatario.*

**Artículo 36.**

*Las operaciones a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 24 de esta Ley que celebren las arrendadoras financieras, se someterán en cuenta a sus límites y condiciones, a las reglas de carácter general que en su caso expida el Banco de México.*

*La Secretaría de Hacienda y Crédito Público establecerá oyendo a la Comisión Nacional Bancaria, mediante disposiciones de carácter general, las obligaciones contingentes que puedan asumir las arrendadoras financieras en los contratos de arrendamiento financiero, cuando dichas obligaciones contingentes sean distintas a las señaladas en la fracción VIII del artículo 24, señalado además, el monto máximo de estos pasivos que se les autorice contraer.*

### **Artículo 37.**

*El importe pagado y reservas de capital de las arrendadoras financieras, deberá estar invertido en operaciones del objeto de esta sociedad, así como los bienes muebles e inmuebles que están autorizados a adquirir.*

*No excederá del 60% del capital pagado y reserva de capital, el importe de las inversiones en mobiliario y en equipo o en inmuebles destinados a sus oficinas, más el importe de la inversión en acciones de sociedades que se organicen exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios, siempre que en algún edificio propiedad de la sociedad, tenga establecida establezca su oficina principal o alguna sucursal o agencia la arrendadora financiera accionista.*

*La inversión en acciones y los requisitos que dehan satisfacer las sociedades a que se hace referencia, se sujetarán a las reglas generales que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito.*

*El importe de los gastos de instalación no podrá exceder el 10% del capital pagado y reservas de capital. La comisión Nacional Bancaria podrá aumentar temporalmente y en casos especiales, este porcentaje y el señalado en el párrafo anterior.*

**Artículo 37-A.**

*Las arrendadoras financieras invertirán los recursos provenientes de las operaciones referidas en las fracciones IV, V y VIII del artículo 24 en los términos que les permitan mantener las condiciones adecuadas de seguridad y liquidez. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria, determinará las clasificaciones de los activos y, en su caso, las operaciones causantes de pasivos contingentes en función de su seguridad y liquidez, estableciendo asimismo, los porcentajes máximos de pasivo exigible y de pasivo contingente que podrán estar representados por los distintos grupos de activos y de operaciones resultantes de las referidas clasificaciones.*

*Las clasificaciones y el porcentaje mencionados, podrán ser determinados para diferentes tipos de pasivos o para distintas arrendadoras financieras clasificadas según su ubicación, magnitud, composición de sus pasivos u otros criterios.*

**Artículo 37-B.**

*Las arrendadoras financieras, sin perjuicio de mantener el capital mínimo previsto por esta Ley, deberán tener capital contable por un monto no menor de la cantidad que resulte de aplicar un porcentaje que no será inferior al 3%, a la suma de sus activos y en su caso de sus*

*operaciones causantes de pasivo contingente expuesto a riesgos significativos. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, y tomando en cuenta los usos internacionales en la materia determinará cuales activos deberán considerarse dentro de la mencionada suma, así como el porcentaje aplicable en los términos del presente artículo.*

*El capital contable tampoco deberá ser inferior, en ningún caso, a la suma de las cantidades que se obtengan de aplicar a los grupos de activo y de operaciones causantes de pasivo contingente, resultantes de las clasificaciones por seguridad y liquidez a que se refiere el artículo inmediato inferior, los porcentos que el Banco de México determine para cada uno de esos grupos, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria.*

*Para efectos de este artículo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo previamente a la Comisión Nacional Bancaria y al Banco de México, señalará, los conceptos que se consideren integrantes del capital contable de las arrendadoras financieras.*

### **Artículo 38.**

*A las arrendadoras financieras les está prohibido:*

*I. Operar sobre sus propias acciones.*

*II. Emitir acciones preferentes o de voto limitado.*

*III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los directores generales o gerentes generales, salvo que correspondan a préstamos de carácter laboral; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuge de las personas anteriores. La violación a lo previsto se sancionará conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de esta Ley.*

*IV. Recibir depósitos bancarios de dinero.*

*V. Otorgar fianzas o cauciones.*

*VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar acciones propias de su objeto, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles, pudiendo la Comisión Nacional Bancaria prorrogar el plazo cuando se dificulte la venta. Si al término del plazo o de la prórroga no se han vendido, la propia Comisión procederá a sacarlos*

*administrativamente a remate.*

*Cuando se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado, por incumplimiento de las arrendatarias, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten, en caso contrario, se procederá en los términos del párrafo anterior.*

*VII. Realizar operaciones de compra-venta de oro, plata y divisas. Se exceptúan las operaciones con divisas relacionadas con financiamiento o con contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera, las cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de carácter general que, en su caso, expida el Banco de México; y,*

*VIII. Realizar las demás operaciones que no les estén expresamente autorizadas."*

### **3.2.2. ORGANIGRAMA DE LAS ORGANIZACIONES AUXILIARES DE CRÉDITO Y UBICACIÓN DE LAS ARRENDADORAS.**

*En las gráficas que a continuación se muestran detallan la estructura del Sistema Financiero Mexicano (Figura No.1) y en que lugar están situadas las organizaciones auxiliares de crédito y la ubicación que tienen las arrendadoras financieras.(Figura No. 2)*

ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO.

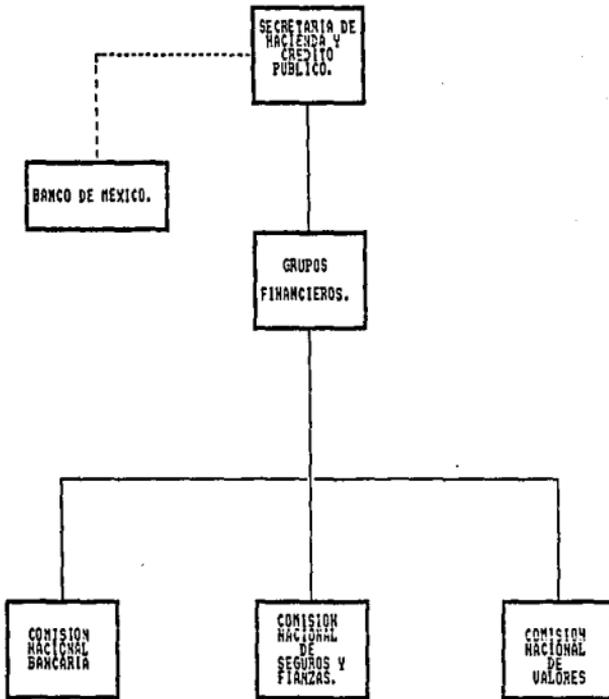


FIGURA 1

ORGANIGRAMA DE LA UBICACION DE LAS ORGANIZACIONES AUXILIARES DEL CREDITO.

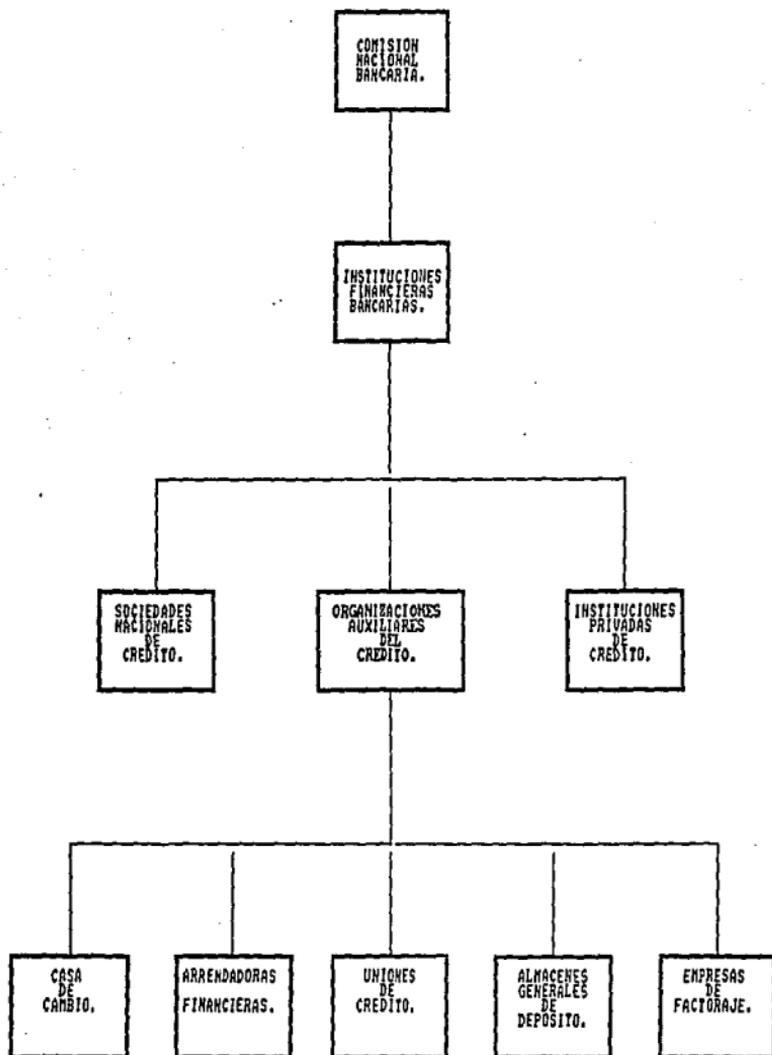


FIGURA 2

### **3.3. SERVICIOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

*El arrendamiento financiero tiene los servicios que se explican a continuación.*

#### **3.3.1. SERVICIO DE ADQUISICIÓN DE BIENES**

*El principal servicio que ofrece al arrendamiento financiero es la adquisición de bienes por medio del pago de una renta por parte del arrendatario.*

#### **3.3.2 SERVICIO DEL PAGO A PROVEEDORES**

*Otro de los servicios que ofrece el arrendamiento financiera es el pago a proveedores en extranjero, esto quiere decir que nosotros podemos adquirir bienes y la arrendadora realizará el pago por cuenta nuestra al proveedor.*

*Esta operación se realiza por medio de un contrato de arrendamiento financiero que será analizado más detalladamente en el capítulo V.*

*Estos servicios los ofrecen a través de un programa de vendedores, los cuales actúan como representantes de ventas que van a ofrecer el servicio a las diversas entidades que lo requieran y por medio de ellos pueden tener un mayor control sobre el mercado que se desea abarcar.*

*De igual forma existen programas de menudeo, por medio de los cuales se pretenden abarcar a clientes pequeños, pero que también necesitan de financiamiento de esta índole y por medio de este servicio se puede llegar ellos para satisfacer sus requerimientos.*

### **3.3.3. SERVICIO DE CRÉDITO AUTOMÁTICO**

*Además de los antes explicados cuenta también con el servicio de crédito automático en arrendamiento, este se otorga a los clientes que con anterioridad han realizado operaciones de este tipo, y de los cuales se tienen referencias de que son clientes solventes, por lo cual la arrendadora les ofrece esta facilidad para la adquisición de sus bienes sin tener que hacer averiguaciones previas.*

### **3.4 VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

*Para poder establecer sus ventajas se requiere un análisis y evaluación profunda de aspectos contables, fiscales y financieros.*

*Sin embargo señalaremos a continuación algunas a priori y que le son referidas al arrendamiento:*

*a) El financiamiento es por el 100% del valor del bien (no se consideran los egresos o la contratación).*

*b) No se requiere realizar erogaciones fuertes, en relación al valor total del bien.*

*c) Financiamiento a largo plazo.*

*d) Obtener liquidez al vender activos fijos propiedad de la empresa y continuar utilizándoles por medio de arrendamiento.*

*e) El arrendatario tiene el privilegio de negociar con el proveedor.*

*f) No compromete el capital de trabajo, ya que no hay un desembolso fuerte de efectivo, en relación con el valor del bien.*

*g) No se saturan las líneas de crédito.*

*h) Es adaptable a las necesidades del cliente, en aspectos tales como plazos, rentas, opción de compra y*

*i) Los bienes garantizan la operación.*

### **3.5 DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y PURO.**

*Para poder realizar una diferenciación entre ambos es necesario conocer la definición de Arrendamiento Puro, "es el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado convenido denominado renta."*

*A continuación se presenta un cuadro sinóptico en el cual se muestran las principales diferencias entre ambos. (Figura 3).*

<b>CONCEPTO</b>	<b>ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	<b>ARRENDAMIENTO PURO</b>
1) <i>Establece anticipadamente valor de rescate al término del contrato.</i>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
2) <i>Los pagos excluyen parte del valor del bien.</i>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
3) <i>Representan más costos al no tener la propiedad del bien</i>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
4) <i>Requiere de su autorización para ejercer su operación.</i>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
5) <i>El arrendatario puede optar por adquirir el bien.</i>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
6) <i>El contrato establece valores del bien y el costo por intereses.</i>	<b>SI</b>	<b>NO</b>

FIGURA 3

***CAPÍTULO IV***  
***ASPECTOS FISCALES***  
***Y***  
***FINANCIEROS***  
***DE***  
***LA***  
***OPERACIÓN***

*A Continuación se transcriben las disposiciones de orden fiscal relativas al arrendamiento financiero, con el propósito de establecer adecuadamente el marco de referencia, por el cual debe de analizarse la conveniencia de la contratación de éste financiamiento, en adición al estudio financiero respectivo.*

#### **4.1. CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

##### **Artículo 15. Arrendamiento Financiero.**

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

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

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

*b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos*

*serán por un monto inferior al que se fijo durante el plazo inicial del contrato.*

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

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

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

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

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

**Artículo 30. Registro para enajenación a plazo y arrendamiento financiero.**

*Los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades o celebren contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas, deberán llevar en*

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

#### **4.2 LEY DEL I.V.A.**

##### ***Artículo 12. Base gravable por enajenación de bienes***

*Enajenación a plazo y arrendamiento financiero.*

*En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.*

##### ***Artículo 25. Diferimiento del I.V.A. en enajenación a plazo***

*Para los efectos del artículo 12 de la Ley, en las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, el impuesto correspondiente al precio pactado excluyendo intereses, se podrán diferir conforme sean efectivamente recibidos los pagos; el impuesto que corresponda a los intereses se podrán diferir al mes en que éstos sean exigibles.*

### **Artículo 25 segundo y tercer párrafo del Reglamento del IVA.**

#### ***Diferimiento del IVA en arrendamiento financiero.***

*(Re) Tratándose de arrendamiento financiero, se podrán diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles.*

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

### **4.3 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

#### **ARTÍCULO 16 FRACC. III**

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

### *Opción para enajenación a plazo.*

*En el caso de enajenación a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio cobrado durante el mismo.*

### *Alcance y cambio de la opción.*

*La opción a que se refieren los datos párrafos anteriores se deberán ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos. La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola vez. Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se requiera realizar antes de que transcurran, se deberá cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento de esta ley.*

*Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o los de en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago.*

***Ingreso en caso de incumplimiento.***

*En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación a plazo, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador o el enajenante, según sea el caso, considerara como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario o comprador, disminuidas por las que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.*

***Ingresos al termino del arrendamiento financiero.***

*En el caso de contratos de arrendamiento financiero, se consideraran ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles, los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 fracción I del Código Fiscal de la Federación.*

***Artículo 30. Deducción de costo de adquisiciones en arrendamiento financiero.***

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

*conforme a lo siguiente:*

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

*II.- La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulta conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicando por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos.*

#### ***Artículo 48. Monto de la inversión en arrendamiento financiero***

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

#### **4.4. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO**

##### ***Artículo 2 fracción II***

*Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien actualizando en los términos del artículo 3ro. de esta Ley, su saldo pendiente de deducir en el I.S.R. al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideran 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 del I.S.R. 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.*

*En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 del I.S.R., se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 43, 44 y 45 del I.S.R., de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.*

### ***Fracción III***

*El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3ro. 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 3ro.***

*El costo... se actualizará del saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo dos 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.*

*Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo del ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con*

*establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas no negociables.*

*También podrán deducirse las deudas negociables en tanto no se le notifique al contribuyente de la cesión del crédito correspondiente a dichas deudas a favor de una empresa de factoraje financiero y aún cuando no habiéndosele notificado la cesión el pago de la deuda se efectúe a dicha empresa o a cualquier otra persona no contribuyente de este impuesto.*

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

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

#### **4.5 LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**

##### **Artículo 2 párrafo 2do.**

*Establece que tampoco se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendamientos financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.*

*Para poder valorar cualquier proyecto de inversión y la forma como se financiará, es necesario realizar una serie de estudios preliminares para poder determinar el equipo óptimo a adquirir para así posteriormente estudiar cuál es la mejor fuente de financiamiento.*

***CAPÍTULO V***  
***PARTES INTEGRANTES***  
***DE LOS CONTRATOS DE***  
***ARRENDAMIENTO FINANCIERO***

## **5.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

*A continuación se da una breve explicación sobre cada uno de los integrantes del contrato del Arrendamiento Financiero, cuenta con los siguientes elementos que son:*

### ***1) Elementos personales:***

***a) El Arrendador.-*** *Es aquella persona moral que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario y que son propiedad del arrendador.*

***b) El Arrendatario.-*** *Es aquella persona física o moral a la cual el arrendador le concede el derecho de uso o goce de los bienes que le solicite.*

*Por lo que se obliga a:*

*Pagar una renta periódica y los intereses que se generen establecidos en el contrato, responsabilizarse por los daños y perjuicios que pudiera sufrir el bien arrendado por cualquier percance de igual forma se compromete a utilizar el bien de acuerdo a la naturaleza del mismo.*

c) El aval (obligado solidario).- El aval es aquella persona física o moral que se compromete a responder por el arrendatario en caso de que este no cubra sus rentas respectivas.

## **II) Elementos Reales:**

a) Los elementos reales son todos aquellos bienes muebles o inmuebles que pueden usarse sin consumirse excepto por los que están estipulados en la ley.

b) El monto total de la operación es aquella cantidad de dinero por la que el arrendatario está dispuesto a pagar por el uso o goce del bien estipulado en el contrato como puede ser:

- Monto Original de la Inversión o el valor de factura del bien a financiar.

- Gastos de instalación y otros por transporte, asesoría amparado por facturas o comprobantes aceptados por el arrendador. (adicionable al Monto Original de la Inversión).

- Intereses incluidos (determinados por negociación).

- Valor de la opción a compra (último precio de adquisición).

*c) La arrendataria podrá hacer uno o varios pagarés al arrendador y éste deberá ser por el monto total de la operación, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato y nunca podrán ser posteriores al mismo.*

### **III) Elementos formales:**

*a) El contrato de la operación siempre deberá ser por escrito.*

*b) El contrato deberá hacerse ante un Notario o Corredor Público y podrá ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.*

### **IV) OTROS:**

*Estos pueden ser como el plazo del contrato, garantía del contrato y penalización en el caso de las rentas que no sean pagadas en la fecha estipulada en el contrato.*

*En el siguiente punto presentamos un modelo de contrato de Arrendamiento Financiero, en el cual se puede observar con claridad como intervienen cada uno de los elementos antes mencionados.*

## 5.2. MODELO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CONTRATO No. \_\_\_\_\_

*Contrato de Arrendamiento financiero que celebran por una parte arrendadora \_\_\_\_\_ en lo sucesivo "la arrendadora" y por otra parte \_\_\_\_\_ en lo sucesivo "la arrendataria" con la concurrencia y asunción de obligaciones solidarias y de avalista en favor de la arrendadora por parte de \_\_\_\_\_ en lo sucesivo "el obligado solidario" y/o "avalista", de conformidad con las declaraciones y cláusulas que se establecen a continuación:*

### DECLARACIONES

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

*a) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón social de Arrendadora \_\_\_\_\_ según escritura pública número \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_ Notario Público número \_\_\_\_ del D. F. e inscrita bajo el folio mercantil número \_\_\_\_ del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el D. F. con fecha de \_\_\_\_\_*

b) Que su representada es una Organización Auxiliar del Crédito que cuenta con autorización expedida el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como arrendadora financiera.

c) Que se encuentra(n) debidamente facultado(s) para representar a la Arrendadora en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_ Notario Público número \_\_\_\_\_ del D. F. e inscrita bajo el folio mercantil número \_\_\_\_\_ del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal con fecha \_\_\_\_\_, y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas.

d) Que es su deseo de su representada el adquirir "Los Bienes" descritos en los anexos "A-1" de este contrato, y en su caso los anexos sucesivos que numéricamente requiera el presente contrato y darles el uso y goce de dichos bienes mediante el arrendamiento financiero a la Arrendataria.

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

a) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón social de \_\_\_\_\_, según escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e inscrita bajo el número \_\_\_\_\_

con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, ante la fe del  
 Licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número  
 \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Público de la  
 Propiedad y del Comercio de \_\_\_\_\_ bajo el número  
 \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

b) Que se encuentra debidamente facultado para representar a la  
 Arrendataria en la celebración del presente contrato, en los términos  
 de la escritura pública número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e  
 inscrita bajo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de  
 \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_ de  
 \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, y que dichas facultades no le han sido  
 revocadas ni limitadas.

c) Que es voluntad de la Arrendataria, el que la Arrendadora adquiera  
 "Los Bienes" a que se refiere cada anexo de este contrato, a fin de que  
 la mencionada Arrendadora le conceda el uso y goce de dichos bienes  
 en arrendamiento financiero.

### III. Declaran los Obligados Solidarios y Avalistas:

a) Que están debidamente legitimados para obligarse en los términos  
 del presente contrato, haciendo suyas todas las obligaciones y  
 prestaciones derivadas del mismo, así como para avalar los títulos de  
 crédito que se deriven del presente instrumento.

**ESTA TESIS NO DEBE  
 SALIR DE LA BIBLIOTECA**

b) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón social de \_\_\_\_\_, según escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e inscrita bajo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e inscrita bajo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de el número \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

### CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: La Arrendadora da en arrendamiento financiero a la Arrendataria, quien en tal titulo los acepta, "Los Bienes" que se describen en cada Anexo A-1 y subsecuentes de este contrato, en lo sucesivo los "Anexos", que suscriban las partes, los que formaran parte del mismo. A "Los Bienes" arrendados en lo sucesivo se le denominará como "El o Los Bienes". La Arrendataria podrá solicitar a la Arrendadora la adquisición de bienes en diferentes etapas, mediante la

*firma de diversos "Anexos".*

*SEGUNDA.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: La duración del presente contrato de arrendamiento será forzoso y su vigencia será la que se especifique en los "Anexos".*

*TERCERA.- PROVEEDOR Y ENTREGA DEL EQUIPO: La arrendataria en este acto manifiesta que ha seleccionado "Los Bienes" así como su proveedor de manera directa, y asimismo ha autorizado por medio de un pedido, las especificaciones y condiciones de los mismos, por lo que en este acto libera a la Arrendadora de cualquier responsabilidad por daño, pérdida, defecto, entrega tardía, así como entrega o especificaciones de "Los Bienes".*

*Excepto los gastos que expresamente autorice La Arrendadora, correrán por cuenta del Arrendatario, los que se originen como motivo de la transportación entrega e instalación de "Los Bienes", mismos que se obliga la Arrendataria a recibir directamente del proveedor en la dirección que se especifique en el "Anexo" respectivo.*

*En el caso de que la Arrendataria por cualquier razón o motivo no recibiere "Los Bienes" objeto de este contrato, la Arrendataria en este acto se obliga con la Arrendadora a reintegrar el total de las cantidades que ésta última hubiere entregado al proveedor con motivo de la adquisición de "Los Bienes", debiendo asimismo cubrir*

*a la Arrendadora una cantidad equivalente al \_\_\_\_\_% del precio total de las rentas pactadas, quedando a favor de la Arrendadora la comisión de apertura convenida.*

*CUARTA.- RENTA: La renta por el uso de cada uno de "Los Bienes" arrendados y su forma de pago, serán señalados en los "Anexos" que se adicionen a este contrato, estableciéndose claramente en los mismos, la renta total por el plazo forzoso de cada uno de ellos, así como las fechas y montos de los pagos parciales que se realizarán para cubrir la misma.*

*QUINTA.- VARIABILIDAD EN LA RENTA: En los "Anexos" se establecerá el monto de la renta total que corresponda a cada uno de ellos y el monto de los pagos parciales, los cuales serán variables y se calcularán en base a la tasa de cálculo que señale en los referidos "Anexos". La Arrendataria desde ahora faculta expresamente a la Arrendadora para que en caso de que esta última obtenga sus recursos financieros pagando a terceros tasas de interés variable, traslade esta variabilidad a los pagos de renta a cargo de la Arrendataria.*

*La variabilidad en las rentas a que se refiere el párrafo anterior, será determinada de conformidad con el que resulte mayor de cualesquiera de los parámetros que a continuación se describen (Tasa de Referencia):*

a) *Tasa CETES.- Se debe entender como la tasa bruta de interés correspondiente a las emisiones de Certificados de la Tesorería de la Federación. Los cuales son títulos de crédito al portador, emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Banco de México, con plazos que van de 28 hasta 364 días.*

b) *C.P.P.- Es la tasa de interés que determine mensualmente el Banco de México, resultante del Costo Porcentual Promedio de Captación de recursos a plazo, excepto depósitos de ahorro del conjunto de instituciones de crédito del país, publicado en el Diario Oficial de la Federación.*

c) *Tasa BONDES.- Es la tasa de rendimiento determinada periódicamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal que son títulos de crédito a largo plazo, emitidos en múltiplos de 28 días sin que su vigencia sea inferior a un año.*

d) *Tasa CEDES.- Es la tasa de interés para depósitos bancarios a plazo hasta 182 días que son dadas a conocer por las instituciones de crédito, según la publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.*

e) *Instrumento Substituto.- En el caso de que desapareciera(n) el (los) instrumento(s) anterior(es) se tomaría la tasa del (los) instrumento(s)*

*que lo(s) substituyan por disposición oficial de las autoridades correspondientes o en su defecto alguna otra que rigiera en el futuro dentro del mercado financiero mexicano.*

*Las variaciones en la renta se determinarán con la periodicidad pactada en los "Anexos" base, en el nivel de las tasas anteriores a la fecha de revisión y el comportamiento de las tasas de referencia, al momento de llevar a cabo la variación de que se trate.*

*La modificación en la renta se calculará con base en el saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste partiendo como base inicial del costo o precio base de adquisición que haya tenido cada uno de "Los Bienes" arrendados. La Arrendadora informará por escrito a la Arrendataria el monto de las rentas a partir de cada fecha de revisión.*

*La Arrendataria acepta en este acto, que la tasa de interés aplicable para determinar las rentas a pagar a la Arrendadora, se pactará al momento de cada adquisición de equipo y se detallara en cada "Anexo" que para este efecto se formule, formando parte integrante del contrato.*

*Los intereses causados conforme a este contrato se calcularán utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor 360 (base comercial).*

*La Arrendataria expresamente acepta el que el Arrendador podrá utilizar como parámetro en la variabilidad de las rentas cualquier otro instrumento financiero que surja en el futuro o que exista actualmente y que sea diferente de los que aquí se mencionan pero que este operando en el mercado. Asimismo la Arrendataria podrá utilizar como parámetro en la variabilidad de las rentas cualquier otro instrumento financiero que surja en el futuro o que exista actualmente y que sea diferente de los que aquí se mencionan pero que este operando en el mercado.*

*Asimismo la Arrendataria está de acuerdo en que independientemente del instrumento de captación que se escoja como parámetro por parte de la Arrendadora, la tasa a cubrir nunca será inferior a la tasa de referencia, por el factor que se establezca en el "Anexo", sin que en ningún caso dicha tasa sea inferior a la tasa de referencia más los puntos establecidos en el mencionado "Anexo".*

*SEXTA.- RENTAS EXTRAORDINARIAS, RENTAS ANTICIPADAS Y RENTAS EN DEPOSITO. Las rentas podrán convenir en el "Anexo" correspondiente, el pago de una renta extraordinaria y de mayor monto que las ordinarias del plazo del arrendamiento; también podrán convenir el pago de una o más rentas como depósito en garantía para aplicarse contra los últimos pagos convenidos a título de renta ordinaria; o podrán también convenir el pago de una o más rentas anticipadas. En caso de rentas variables, las diferencias que resultaren*

*a cargo de la Arrendataria con motivo de los ajustes señalados en el cláusula anterior, serán pagadas por éste a la Arrendadora en las fechas en que sean exigibles los pagos para los que hicieron los depósitos respectivos. La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para retener cualesquiera cantidades que le hayan sido entregadas por ello en depósito, hasta en tanto dicha Arrendataria cumpla con todas y cada una de las obligaciones contraídas a su cargo en los términos del presente contrato y sus "Anexos".*

*Las rentas extraordinarias se aplicaran al capital desde el inicio de la operación.*

*SÉPTIMA.- PAGARÉS. En términos de lo previsto en el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la Arrendataria otorgará a la orden de la Arrendadora uno o varios pagarés cuyo importe total corresponderá al total de la rentas pactadas, haciendo constar en dichos documentos la procedencia de los mismos.*

*Dichos documentos serán negociables y la transmisión de estos implicará el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del presente contrato.*

*De igual manera, las partes convienen en que la suscripción y entrega de los títulos de crédito no implica en forma alguna pago de rentas ni*

*constituye recibo de ellas.*

*La Arrendataria faculta expresamente a la Arrendadora para endosar, ceder, transmitir en cualquiera forma negociar los pagarés a que se refiere la presente cláusula.*

*OCTAVA.- LUGAR DE PAGO. La Arrendataria se obliga a efectuar todos los pagos a su cargo que se deriven del presente contrato y de sus "Anexos", precisamente en el domicilio de la Arrendadora, o en el lugar en el que libremente designe dicha Arrendadora, mediante simple comunicación escrita en tal sentido.*

*NOVENA.- DÍAS DE PAGO. Ambas partes conviene en que el día de pago de cualesquiera cantidades pactadas a cargo de la Arrendataria, será el que expresamente establezca en los "Anexos" del presente contrato o en el día siguiente hábil posterior en caso de resultar feriado.*

*Para efectos de la aplicación de pagos de la Arrendataria en favor de la Arrendadora, deberá estarse a lo previsto en la cláusula décima octava del presente instrumento.*

*DÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS. La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para que ésta ceda, dé en garantía, traspase o en cualesquiera forme negocie los derechos que en su favor*

*se derivan del presente contrato y de sus "Anexos". Por otra parte, la Arrendataria no podrá ceder, dar en garantía, traspasar o en cualesquiera forma negociar los derechos que en su favor se deriven del presente contrato y de sus "Anexos", ni en especial subarrendar o transmitir en forma alguna la posesión de "Los Bienes" arrendados, total o parcialmente, si no cuenta con autorización previa y por escrito por parte de la Arrendadora.*

*DÉCIMA PRIMERA.- LUGAR DE USO DE "LOS BIENES" ARRENDADOS. La Arrendataria podrá usar "Los Bienes" arrendados en cualquier lugar dentro de la República Mexicana, o del extranjero en su caso siempre que lo indique previamente a la Arrendadora y quede expresamente establecido en los "Anexos" de este contrato, obligándose a la Arrendataria a:*

*a) En su caso que "Los Bienes" arrendados sean equipo industrial o de oficina, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su instalación, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante la vigencia del contrato.*

*b) En caso de que "Los Bienes" arrendados sean equipo de construcción, a informar por escrito a la Arrendadora el o los lugares de ubicación de las obras en las cuales sean utilizados dichos equipos durante la vigencia del contrato, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante el expresado plazo.*

c) *En caso de que "Los Bienes" arrendados sean vehículos o equipo de transporte en general, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su principal encierro, así como el nombre y domicilio del ejecutivo, empleado o chófer de la Arrendataria al que se hubiere asignado cada uno de ellos.*

*La Arrendadora cubrirá cualesquiera gastos por el transporte de "Los Bienes" arrendados desde su instalación en su lugar de destino, hacia cualesquiera localizaciones futuras, excepción hecha de aquellos que se realicen por cuenta del tercero proveedor de que se trate y que conste esta última circunstancia en forma escrita.*

d) *La Arrendataria se obliga a mantener asegurados "Los Bienes" tanto dentro del país como en el extranjero en su caso, en los términos de la cláusula de seguros que más adelante se menciona.*

**DÉCIMA SEGUNDA.- MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE "LOS BIENES" ARRENDADOS.** *La Arrendataria se obliga a tomar las medidas necesarias para la conservación de "Los Bienes" permitiendo su uso normal, así como también se obliga a tomar las medidas necesarias para la conservación de "Los Bienes" permitiendo su uso normal, así como también se obliga a realizar por su cuenta las reparaciones y a adquirir las refacciones, combustibles e implementos necesarios para su uso apropiado. Asimismo la arrendataria se obliga a lo siguiente:*

a) *Conservar en buen estado de funcionamiento "Los Bienes" realizando todos los actos y gastos de mantenimiento y reparaciones necesarios para el uso de "Los Bienes", utilizando para tal efecto partes o refacciones nuevas consideradas como originales por el fabricante de "Los Bienes".*

b) *Utilizar "Los Bienes" exclusivamente para los fines propios de su naturaleza.*

c) *En caso de que "Los Bienes" presenten vicios ocultos o defectos de fabricación, la Arrendataria lo hará saber por escrito a la Arrendadora, para que ésta autorice a la Arrendataria a gestionar ante el proveedor la reparación o sustitución de "Los Bienes" defectuosos, siempre y cuando estos procedan en los términos de la garantía del fabricante.*

d) *Dar aviso a la Arrendadora por escrito de cualquier circunstancia que ponga en peligro "Los Bienes", así como cualquier daño sufrido por los mismos dentro de las 24 horas siguientes al momento de se llevo a cabo el hecho.*

e) *En caso de pérdida total de alguno de "Los Bienes" por robo, colisión, o cualesquiera otra circunstancia, la Arrendataria estará obligada a pagar las mensualidades pactadas hasta en tanto la compañía de seguros que aseguro "Los Bienes", notifique por escrito a*

*la Arrendadora que acepta cubrir el siniestro.*

*f) Permitir a la Arrendadora inspeccionar en cualquier tiempo "Los Bienes" arrendados, para verificar su adecuada instalación, operación identificación y mantenimiento.*

*DÉCIMA TERCERA.- PROTECCIÓN LEGAL DE "LOS BIENES". La Arrendataria se obliga a cuidar y a proteger "Los Bienes" arrendados durante la vigencia del presente contrato, dando aviso inmediato y por escrito a la Arrendadora de cualesquiera embargos o cualquier tipo de perturbación legal que los mismos sufran durante el periodo expresado.*

*Asimismo la Arrendataria se obliga a marcar para fines de identificación "Los Bienes" en lugar visible señalándose la propiedad de la Arrendadora respecto de "Los Bienes". Esta marca o emblema en su caso deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.*

*DÉCIMA CUARTA.- FUNCIONAMIENTO. La Arrendataria se obliga expresamente a obtener las licencias y permisos y demás documentación que se requiera conforme a las disposiciones legales aplicables al respecto, relativos al tipo de "Los Bienes", debiendo asimismo pagar por su cuenta los derechos, impuestos y demás erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas a las*

*autoridades correspondientes. La Arrendataria deberá cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos y decretos que sean aplicables a "Los Bienes" para su operación y funcionamiento normal y a entregar a la Arrendadora un plazo no mayor de 15 años a partir de su obtención, los documentos originales relativos a los pagos que aquí se mencionan.*

*DÉCIMA QUINTA.- SEGUROS. Ambas partes convienen en que la Arrendadora procederá a contratar un seguro que cubra los riesgos previstos en el artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito , en el país o en el extranjero, dependiendo del lugar de uso de los citados "Bienes". Será facultad de la Arrendadora elegir la compañía aseguradora y los términos y condiciones de las pólizas respectivas en las cuales, quedará señalada como beneficiaria la propia Arrendadora.*

*Si el importe de las indemnizaciones que en su caso pague el seguro no fueren suficientes para cubrir los saldos insolutos de este contrato y las responsabilidades a que quede obligada la Arrendadora como propietaria de "Los Bienes", la Arrendataria quedará obligada al pago de las cantidades faltantes.*

*En todos los casos las primas de los seguros que contrate la Arrendadora deberán ser pagadas por la Arrendataria.*

*DÉCIMA SEXTA. -IMPUESTOS. Las partes convienen expresamente en que el importe de las rentas pactado a cargo de la Arrendataria en los términos de los "Anexos" al presente contrato, será neto en favor de la Arrendadora, por lo que la Arrendataria se obliga a pagar cualesquiera impuestos, derechos, cooperaciones a gastos de la índole que fueren, presentes y futuros, que se determinen o lleguen a determinarse por las autoridades competentes respecto de la posesión o la tenencia, de la sociedad, del uso y del funcionamiento de "Los Bienes" arrendados, así como cualesquiera otros que específicamente se causen con la celebración de este contrato y sus "Anexos", sea cual fuere su naturaleza obligándose a resarcir a la Arrendadora de cualesquiera cantidades que la misma se viere precisada a cubrir por tales conceptos, dentro de un plazo que no excederá de tres días hábiles contados a partir de la notificación que se le haga por escrito, debiendo cubrir además un interés equivalente a los moratorios a que se refiere a la cláusula décima octava de este instrumento en caso de no hacerlo, dichos intereses se computarán desde la fecha del pago de que se trate hasta aquella en que se realice el resarcimiento efectivo.*

*En caso de que "Los Bienes" arrendados proviniesen del extranjero, y fuese necesaria su importación, la Arrendataria asume en forma exclusiva las responsabilidades totales del caso ante las autoridades competentes, tanto en lo referente al pago de impuestos por derechos de importación, como los trámites y gestiones que deban realizarse,*

*liberando totalmente en forma expresa a la Arrendadora por tales conceptos.*

*DÉCIMA SÉPTIMA.-INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento de cualesquiera de las partes a las obligaciones recíprocas que asume en virtud del presente contrato y de sus "Anexos", la otra tendrá el derecho de elegir entre el cumplimiento forzoso del mismo, o su rescisión, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido, y bastando para ello simple comunicación escrita que dirija a su contraparte, en pacto comisorio expreso.*

*Las partes convienen en que serán causas de rescisión del presente contrato y de sus "Anexos", imputables a la "Arrendataria", entre otras, las siguientes:*

*a) Se abstenga de pagar en los términos y condiciones pactadas en el presente contrato y sus "Anexos", una o más de las rentas, incluyendo sus ajustes, convenidas a su cargo, o uno o más de cualesquiera de los otros conceptos que en el mismo se establezcan a su cargo; b) Se abstenga de asegurar o de mantener asegurados "Los Bienes" arrendados, en los términos que se pactan en la cláusula décima quinta de este instrumento; c) Se abstenga de informar o de mantener informada a la Arrendadora de la localización exacta de "Los Bienes" arrendados; d) Sea declarada en quiebra, concurso o suspensión de pagos; e) Sea emplazada en huelga o sufra de reclamaciones obreras o*

*de cualesquiera otras índoles que afecten su buen funcionamiento por un período superior de dos meses de calendario; f) Se abstenga en cualquier tiempo de dar a "Los Bienes" arrendados y el uso y destino que corresponda conforme a su naturaleza; g) Se abstenga de realizar con toda oportunidad, por su cuenta y a su cargo, cualesquiera reparaciones y servicios de mantenimiento que sean necesarios para que "Los Bienes" arrendados se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, con el sólo demérito del transcurso del tiempo y su natural uso; h) Se abstenga de permitir a la Arrendadora realizar las inspecciones a que se refiere la cláusula décima segunda de este instrumento; i) Se abstenga de dar aviso escrito inmediato a la Arrendadora de cualesquiera situaciones que afecten o puedan afectar física o jurídicamente a "Los Bienes" arrendados; j) Permita el embargo total o parcial de "Los Bienes" arrendados, o permita la extracción material de los mismos del lugar de su instalación; k) En caso de que el proveedor no haga entrega de "Los Bienes" dentro del plazo de vigencia del período de anticipo a proveedores; y l) Realice cualesquiera actos u omisiones que violen lo pactado en este instrumento.*

*En caso de incumplimiento imputable a la Arrendataria, y en caso de que la Arrendadora elija el cumplimiento forzoso del presente contrato, ambas partes convienen en que ésta última podrá exigir a la Arrendataria el pago anticipado de las rentas futuras, además de las ya vencidas, de este contrato y de los "Anexos" que compongan el*

*mismo, sin que la Arrendataria pueda reclamarle disminución de cantidad alguna a título de pago de intereses devengados por anticipo de rentas, aplicándose éstos últimos en caso de que los hubiere como pena convencional por el incumplimiento y por haber conservado dicha Arrendataria la posesión y el uso de "Los Bienes" arrendados durante el plazo de vigencia del contrato y sus "Anexos", y habiéndose efectuado por la Arrendataria el pago de los adeudos que tuviere con la Arrendadora en la forma antes establecida, tendrá el derecho de elegir cualesquiera de las opciones terminales que se establecen en la cláusula décima novena de este contrato, salvo que los derechos sobre dichos Bienes" arrendados, fuesen cedidos a la Arrendadora, ó a un tercero designado por ésta, como dación en pago de los adeudos a cargo de la Arrendataria y a favor de la Arrendadora.*

*DÉCIMA OCTAVA.- INTERESES MORATORIOS. En caso de falta de pago oportuno de cualquier cantidad que deba ser cubierta por la Arrendataria a la Arrendadora en los términos del presente contrato, la Arrendataria cubrirá intereses moratorios sobre los pagos vencidos y no pagados, a razón de 1.5 veces la tasa de interés vigente aquí pactada en el momento del incumplimiento, hasta la fecha de su pago efectivo sobre la base de lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.*

*DÉCIMA NOVENA.- OPCIONES TERMINALES. Al final del arrendamiento cada uno de "Los Bienes", siempre que la Arrendataria haya cumplido con las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria a elección de esta última, una de las siguientes opciones:*

*a) La compra de "Los Bienes" a un precio inferior a su valor de adquisición, pagando al contado, el precio estipulado en cada "Anexo".*

*Los gastos, impuestos y demás gastos derivados de la venta, serán a cargo de la Arrendataria.*

*b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto, durante el cual las mensualidades serían inferiores a las pagadas conforme a este contrato. El monto de las nuevas mensualidades lo negociarán en su oportunidad.*

*c) Vender "Los Bienes" a un tercero designado por la Arrendataria y participar a la Arrendadora en parte del precio, siempre y cuando el precio de venta sea mayor al precio de la opción de compra pactado en cada uno de los "Anexos" de este contrato, una vez deducidos los gastos e impuestos que graven la operación. La participación de la Arrendataria en el precio de venta, será la cantidad en que el precio de venta al tercero, exceda al precio de la opción de compra pactado en*

*cada "Anexo" de este contrato.*

*La Arrendataria se obliga a señalar a la Arrendadora por escrito y con un plazo mínimo de 30 días de anticipación a la fecha de terminación del contrato, la opción que desea ejercer. Si la Arrendataria no cumple con lo anterior, se entenderá que ésta desea ejercer la primera opción, o sea, la de adquirir "Los Bienes".*

*La obligación que en términos de esta cláusula tiene la Arrendadora, queda condicionada a que la Arrendataria se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato.*

*VIGÉSIMA.- OBLIGADOS SOLIDARIOS. Las personas que comparecen en este acto con ese carácter se constituyen en obligados solidarios de la Arrendataria, frente y a favor de la Arrendadora y por tanto hacen suyas todas las obligaciones y prestaciones de este contrato, en los términos de los artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos del Código Civil para el D.F.*

*AVALES.- Las personas que comparecen en este acto con ese carácter se constituyen en obligados solidarios de la Arrendataria, frente y a favor de la Arrendadora y por tanto se obligan a pagar todas y cada una de las cantidades que se deriven del cumplimiento o incumplimiento de este contrato en los términos de la Ley General de*

*Títulos y Operaciones de Crédito.*

*VIGÉSIMA PRIMERA.- GARANTÍAS. Sin perjuicio de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de crédito contraídas para con la Arrendadora, por virtud de este contrato, con todo su patrimonio. La Arrendataria y sus obligados Solidarios y demás coobligados, afectan especialmente en garantía del cumplimiento de este contrato, los siguientes bienes que a continuación se detallan y que manifiestan ser de su propiedad, y que declaran bajo protesta de decir verdad que los bienes que afectan en garantía no reportan ningún gravamen ni limitación de dominio, al momento de esta firma, comprometiéndose a no gravarlos ni enajenarlos mientras que duren en vigor las obligaciones contraídas por la Arrendataria.*

---

---

*En caso de ser Fianza, este contrato queda sujeto a la condición suspensiva consistente en la obtención de la fianza por parte de la compañía legalmente autorizada por la Arrendadora, y que le sea entregada a ésta la fianza correspondiente.*

*En caso de Prenda, la Arrendadora designa como depositario de "Los Bienes" dados en garantía al Sr. \_\_\_\_\_.*

*En caso de ser Hipoteca, el presente contrato se sujeta a la condición suspensiva consistente en que dicha hipoteca se formalice ante Notario Público y se entregue a la Arrendadora copia certificada del testimonio de la escritura pública correspondiente.*

*La Arrendadora y los Obligados Solidarios Avalistas manifiestan:*

*a) Que conocen el alcance de este acto de afectación.*

*b) Que expresan su conformidad en que la Arrendadora proceda de inmediato a la inscripción del presente documento, que contiene la afectación de los muebles descritos, y dar forma legal a la afectación de inmuebles que proceda en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.*

*c) Que están de acuerdo en que los gastos que origine la tramitación de la inscripción de esta afectación y de su cancelación en su caso, sean por su cuenta.*

*d) Que sola la inscripción de este contrato abarcará el monto de todos los "Anexos" que se expidan, así como de sus aumentos y modificaciones, por lo que los citados bienes responderán total, preferentemente y, en primer lugar, incluyéndose suerte principal, derechos, impuestos, multas, sanciones e intereses moratorios, gastos, costas y honorarios, así como sus respectivos intereses*

*y las indemnizaciones señaladas en el cuerpo del presente contrato.*

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- RECUPERACIÓN DE POSESIÓN.** *De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al ser exigible cualquiera de las obligaciones contraídas por la Arrendataria en favor de la Arréndadora en los términos del presente instrumento y sus "Anexos", ante el incumplimiento de la Arrendataria a cualquiera de las mismas, la Arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de "Los Bienes" objeto del contrato y en tal caso el juez que conozca de la solicitud, decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se imponen en el numeral arriba citado.*

**VIGÉSIMA TERCERA.- ANTICIPOS A PROVEEDOR.** *En caso de que se otorguen anticipos al proveedor o fabricante para la adquisición de los bienes arrendados se estará a los siguiente:*

*a) En los términos de la Regla décimo segunda del acuerdo por el que se emiten "Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras" publicado en el Diario Oficial del 29 de Agosto de 1990, la Arrendadora otorga con cargo a la Arrendataria a cuenta de precio y de anticipo al proveedor o fabricante los montos que se requieran para la adquisición de los bienes arrendados. La arrendadora entregará al proveedor de "Los Bienes" los anticipos contra la*

*suscripción por parte de la Arrendataria de los respectivos pagarés, así como de los pedidos o contratos que en su caso deban celebrarse; el monto de los anticipos no podrán exceder del precio estimado de los bienes ni su plazo rebasar la fecha de vencimiento establecida en el "Anexo" respectivo para este anticipo a proveedores, conviniéndose expresamente que el contrato de arrendamiento financiero comenzará su vigencia de pleno derecho al día siguiente de dicho vencimiento sin necesidad de formalidad alguna y se tendrá como plazo en este caso el convenido también en el "Anexo" respectivo, en caso de que el proveedor no cumpla con la entrega de "Los Bienes" en el plazo convenido para el anticipo, el arrendatario reembolsará a la Arrendadora el importe del (los) anticipos otorgados, las cargas financieras devengadas y demás gastos en que se haya incurrido a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo del anticipo.*

*b) La arrendataria se obliga a pagar a la arrendadora intereses sobre las cantidades dispuestas por concepto de anticipos a las tasas pactadas en la cláusula quinta del presente contrato y en el "Anexo" respectivo, durante el período que se extiende desde el día de la disposición hasta la fecha en que se fije la renta definitiva.*

*Igualmente la arrendataria queda obligada a cubrir a la arrendadora el importe de la comisión que corresponda sobre el importe de cada anticipo.*

*c) En caso de anticipo a proveedores, se deberá garantizar la entrega de "Los Bienes" mediante fianza expedida por compañía legalmente autorizada.*

*VIGÉSIMA CUARTA.- PROCEDIMIENTOS. Este contrato celebrado con intervención de corredor público, cumpliendo con lo ordenado en el artículo 25, 3er párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por lo que en consecuencia surte efectos de instrumento público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67, 1237, 1391 y demás aplicables del Código de Comercio, y para los efectos de lo establecido en los artículos 443, fracción VII y demás aplicables, del Código de Procedimientos Civiles en los Estados de la Federación de que se trate. Para todos los efectos legales a que haya lugar, la Arrendataria y los obligados solidarios renuncian expresamente al derecho de señalar bienes para embargo que se les concede en caso de requerimiento judicial de pago, en los artículos 536 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y en sus correlativos en los ordenamientos procesales de los Estados de la Federación de que se trate, por lo que facultan expresamente a la Arrendadora para que sea esta quien en su caso designe para su embargo bienes de la propiedad de la Arrendataria y de los obligados solidarios que sean suficientes y convenientes para garantizar los artículos 536, 537 y demás aplicables de los ordenamientos procesales citados, 1395 del Código de Comercio, y demás disposiciones de la materia.*

*VIGÉSIMA QUINTA.- TRIBUNALES. Se conviene en que será potestativo tan solo para la Arrendataria el estarse a lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito por cuanto hace al iniciar ejercitar algún derecho en contra del la Arrendadora. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el D.F. o para el Estado de la Federación en el que tenga su domicilio la Arrendataria, y los obligados solidarios, o en los de cualquier otra jurisdicción en que sus bienes se encuentren, a elección de la Arrendadora, renunciando al fuero que por cualesquiera causas le pudiera corresponder en el presente o en el futuro.*

*VIGÉSIMA SEXTA.- REGISTRO. Este contrato y sus "Anexos" podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio respectivo a petición de cualquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causan por exclusiva cuenta de la Arrendataria.*

*VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS. Para los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:*

LA ARRENDADORA: \_\_\_\_\_

LA ARRENDATARIA: \_\_\_\_\_

OBLIGADOS SOLIDARIOS: \_\_\_\_\_

*Mientras la Arrendadora y la Arrendataria no se notifiquen por escrito fehacientemente al cambio de su domicilio, los pagos, emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en los domicilios señalados en las cláusulas de este convenio.*

*VIGÉSIMA OCTAVA.- Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, o cualquier vicio que les haya sido impedido manifestar libremente su consentimiento.*

*El presente contrato, previa su lectura, es firmado en la ciudad y fecha que se indican a continuación:*

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

"LA ARRENDADORA" "LA ARRENDATARIA" "OBLIGADO  
SOLIDARIO  
Y AVAL"

\_\_\_\_\_

" LA ARRENDADORA"  
ARRENDADORA

"LA ARRENDATARIA"

FIRMA

POR

PUESTO

DOMICILIO

LUGAR NAC

FECHA NAC

EDO. CIVIL

OCUPACION

FIRMA

POR

PUESTO

DOMICILIO

LUGAR NAC

FECHA NAC

EDO. CIVIL

OCUPACION

FIRMA

*OBLIGADOS SOLIDARIOS*

---

*NOMBRE*

---

---

*DOMICILIO*

---

*FIRMA*

---

*POR*

---

*PUESTO*

---

---

*DOMICILIO*

---

---

*LUGAR NAC.*

---

---

*FECHA NAC.*

---

---

*EDO. CIVIL*

---

---

*OCUPACION*

---

FOLIO : \_\_\_\_\_

## ACTA

*En la ciudad de México, D.F. a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, ante mi Lic. \_\_\_\_\_, corredor público número \_\_\_\_\_ del D.F., compareció el Sr. \_\_\_\_\_ en su carácter de representante legal de la empresa \_\_\_\_\_ ("La Arrendadora"), y el Sr. \_\_\_\_\_ en su carácter de representante legal de la empresa \_\_\_\_\_ ("Obligados Solidarios"), con objeto de hacer constar la siguiente:*

## RATIFICACIÓN

*Que reconoce plenamente el contenido y firma del contrato que antecede, leído y explicado el valor y la fuerza legal del documento que se ratifica, así como el de la presente acta, las partes ratifican su expresa voluntad en obligarse conforme al mismo, así como de reconocer las firmas que lo calzan, por ser puestas de su puño y letra y en prueba de ello, firman esta acta.*

## CERTIFICACIÓN

*Se expide la presente acta en los términos del último párrafo del artículo sesenta y siete del Código de Comercio vigente, incluyendo el*

*documento que se ratifica formando parte integrante de a misma, en esta misma fecha, para todos los efectos legales a que se haya lugar. Doy fe.*

"LA ARRENDADORA"

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

"LA ARRENDATARIA"

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA

\_\_\_\_\_

POR

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PUESTO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA

POR

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PUESTO

\_\_\_\_\_

**OBLIGADOS SOLIDARIOS**

\_\_\_\_\_

NOMBRE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA

POR

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PUESTO

\_\_\_\_\_

**EL CORREDOR PÚBLICO NÚMERO  
"X" DEL DISTRITO FEDERAL**

\_\_\_\_\_

LIC. \_\_\_\_\_

## PAGARÉ

*El presente pagaré se suscribe en los términos del artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, de conformidad con el contrato de Arrendamiento Financiero de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, celebrado entre \_\_\_\_\_ y Arrendadora \_\_\_\_\_ Organización Auxiliar del Crédito.*

REF. CTO. \_\_\_\_\_

BUENO POR N\$ \_\_\_\_\_ M.N.

*Por este pagaré prometemos pagar incondicionalmente a la orden de \_\_\_\_\_ Organización Auxiliar del Crédito, la cantidad de N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ millones de nuevos pesos, M.N.), en su domicilio ubicado en \_\_\_\_\_ D.F., mediante vencimientos sucesivos por un valor de N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ millones de nuevos pesos, M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos los días \_\_\_\_\_ de cada mes. El primero de estos vencimientos ocurrirá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_\_.*

*El presente pagaré causará intereses ordinarios desde su suscripción hasta su vencimiento a razón de una tasa equivalente a \_\_\_\_\_ (tasa de referencia) multiplicada por el factor \_\_\_\_\_, sin que dicha tasa*

*sea inferior en ningún caso a la tasa de referencia más \_\_\_\_\_ puntos.*

*Si cualquiera de los vencimientos no es pagado en la fecha que corresponda, devengará mensualmente un interés moratorio equivalente al interés ordinario multiplicado por el factor "x".*

*El importe principal de este pagaré y sus accesorios será pagado por el suscriptor libre sin ninguna deducción por concepto de cualquier impuesto, presentes o futuros, tributos, contribuciones, deducciones, cargos, retenciones, cualesquier interés, recargos, multas, sanciones y otros cargos fiscales de cualquier clase respecto a los mismos.*

*La falta de pago de una o más parcialidades será causa de vencimiento anticipado de todas y cada una de las parcialidades estipuladas en este pagaré y dará derecho al beneficiario a exigir el pago total del saldo insoluto.*

*El suscriptor renuncia en este acto a toda diligencia, presentación, protesto o aviso de falta de pago o de rechazo de este pagaré.*

*El suscriptor y/o los avalistas en este título de crédito convienen de manera irrevocable que cualquier juicio, acción o procedimiento que surgiese en relación al presente pagaré podrá ser interpuesto en cualquier tribunal Local o Federal en México, Distrito Federal,*

*Estados Unidos Mexicanos o en los de cualquier otra jurisdicción en que sus bienes se encuentren, y por medio de la suscripción y entrega de este pagaré, el suscriptor y/o sus avalistas renuncian expresamente a cualquier excepción que tengan o tuvieran en el futuro respecto a la competencia y jurisdicción de dichos tribunales en cualquier juicio, acción o procedimiento e irrevocablemente se someten en forma general e incondicional a la jurisdicción de dichos tribunales respecto a cualquiera de dichos juicios, acciones o procedimientos. Al someterse a la jurisdicción de los tribunales antes mencionados, el suscriptor y/o sus avalistas expresamente renuncian a cualquier otro derecho a comparecer o a actuar o a ser demandados en cualquier otro foro que la ley les conceda.*

*Este pagaré se suscribe en la Ciudad de México, D.F. el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_\_.*

SUSCRIPTOR

POR AVAL

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ANEXO NO: \_\_\_\_\_

Arrendatario: \_\_\_\_\_ Que forma parte del contrato No.: \_\_\_\_\_  
 Calle y No.: \_\_\_\_\_ Ant. a Proveedores \_\_\_\_\_ SI  
 Colonia: \_\_\_\_\_ NO  
 Población: \_\_\_\_\_  
 C.P.: \_\_\_\_\_  
 Tel. Fiador: \_\_\_\_\_

<b>BIEN ARRENDADO:</b>
------------------------

Tipo \_\_\_\_\_  
 Descripción \_\_\_\_\_ Marca \_\_\_\_\_  
 Año de Fab. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_ Motor \_\_\_\_\_  
 Color \_\_\_\_\_  
 Lugar de  
 Uso \_\_\_\_\_

<b>CONDICIONES:</b>
---------------------

Costo Neto de Adq. \_\_\_\_\_ Plazo (Meses) \_\_\_\_\_ Rentas Ext. \_\_\_\_\_  
 Costo Financ. \_\_\_\_\_ Pagos Mensuales \_\_\_\_\_ Rentas Ant. \_\_\_\_\_  
 Renta Total \_\_\_\_\_ Fecha 1er. Pago \_\_\_\_\_ Rentas en Dep. \_\_\_\_\_  
 Renta Mensual \_\_\_\_\_ Ajuste Rentas \_\_\_\_\_ Comis. Apertura \_\_\_\_\_  
 Otros \_\_\_\_\_  
 Tasa Base \_\_\_\_\_  
 S/Tasa \_\_\_\_\_ Tasa Inicio \_\_\_\_\_

**EN CASO DE ANTICIPO A PROVEEDORES**

Monto \_\_\_\_\_

Fecha de  
vencimiento \_\_\_\_\_**TASA BASE**

Asegurado por \_\_\_\_\_ Monto Original \_\_\_\_\_ IVA Total \_\_\_\_\_

Int. Fiscales \_\_\_\_\_ IVA Ant. \_\_\_\_\_

IVA Dif \_\_\_\_\_

Opción de Compra \_\_\_\_\_

**AJUSTE DE RENTAS**

No.	Valor	No.	Valor	No.	Valor
Renta	Fecha Residual	Renta	Fecha Residual	Renta	Fecha Residual
(N) Pago	(V)	(N) Pago	(V)	(N) Pago	(V)

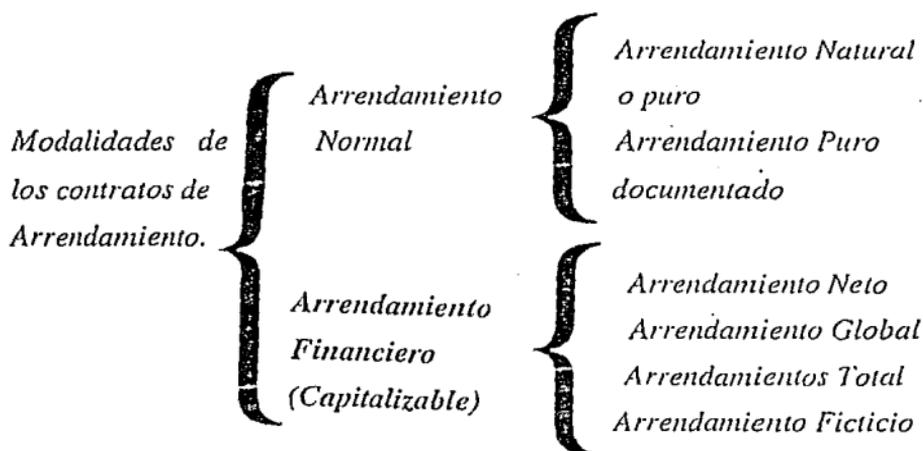
ARRENDATARIA OBLIGADO SOLIDARIO ARRENDADORA "X"  
S.A. DE C.V.

México, D.F., a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_.

*CAPÍTULO VI*  
*MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO*  
*FINANCIERO.*  
*Y*  
*CASO PRACTICO*

## 6.1 CUADRO SINÓPTICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

*Debido a la diversidad que existe en el Arrendamiento, a continuación realizamos una esquematización de ellos para exponer las modalidades del Arrendamiento Financiero que existen hoy en día.*



*Para efecto de nuestro estudio haremos enfoque únicamente a los tipos de Arrendamiento Financiero arriba citados.*

## 6.2. ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE.

*El Arrendamiento Capitalizable (Financiero) es aquel que transfiere*

*sustancialmente todos los riesgos y beneficios así como derechos y obligaciones inherentes a la propiedad de un activo. Independientemente de que se transfiera la propiedad o no, en este tipo de Arrendamiento por lo habitual, los contratos no son revocables y garantizan la recuperación de la inversión realizada en el bien de capital y por parte del arrendador.*

### **6.2.1. REQUISITOS.**

*Para poder capitalizar un activo, como tal deberá cumplir con los criterios que para tal efecto establece el Boletín D-5 del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C. que son los que a continuación se mencionan:*

*" a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.*

*b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.*

*c) El periodo del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.*

*d) El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de*

*deshecho, que el arrendador conserve en su beneficio".*

### **6.2.2. ARRENDAMIENTO NETO.**

*Esta modalidad consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos realizados en la compra y utilización del bien que se este arrendando. Gastos como pueden ser los de instalación, impuestos y derechos, seguros, mantenimiento, etc.*

*La Arrendadora únicamente financia el importe del bien arrendado.*

*Para ejemplificar este tipo de arrendamiento se muestra la siguiente operación:*

*Maquinaria y equipo: N\$ 200,000.00    Importe financiado por la  
Arrendadora.*

*Gastos de Instalación: N\$ 10,000.00    Gastos pagados por el  
Arrendatario.*

*Seguros de Importación:    N\$ 2,500.00    "    "    "*

*Impuestos de Importación: N\$ 5,000.00    "    "    "*

*Cómo se puede observar en el ejemplo anterior la Arrendadora solamente financia el importe de la maquinaria y todas las erogaciones que se originen por la compra e instalación son pagados por el arrendatario.*

### 6.2.3 ARRENDAMIENTO GLOBAL.

*En esta modalidad el arrendador paga al proveedor del equipo todos los gastos de impuestos y derechos de importación, seguros en la importación, gastos de instalación, etc., los que se adicionan al costo de adquisición del equipo, para que por medio de las rentas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, los costos sean repercutidos al arrendatario y recuperados por la arrendadora.*

*Para poder ejemplificar este tipo de Arrendamiento mostraremos la siguiente operación.*

*Equipo de Cómputo: N\$ 150,000.00 Importe financiado por la Arrendadora.*

*Gastos de Instalación: N\$ 15,000.00 " " "*

*Seguros de Importación: N\$ 500.00 " " "*

*Impuestos de Importación: N\$ 2,000.00 " " "*

*Mantenimiento Inicial: N\$ 500.00 " " "*

*Monto total financiado: N\$ 168,000.00*

*Como podemos ver en este tipo de Arrendamiento toda la operación es financiado por la Arrendadora.*

#### **6.2.4. ARRENDAMIENTO TOTAL.**

*En el Arrendamiento total el arrendador podrá recuperar el costo total del bien arrendado más el interés que se genere de acuerdo a lo estipulado en el contrato, por medio de las rentas establecidas en el plazo inicial obligatorio del contrato.*

*La ejemplificación de este tipo de arrendamiento sería igual al mostrado para el arrendamiento global.*

#### **6.2.5. ARRENDAMIENTO FICTICIO.**

*Esta peculiaridad del Arrendamiento Financiero consiste en que una empresa vende sus activos a una Arrendadora, la cual elabora un contrato de Arrendamiento Financiero para arrendar los bienes a la misma empresa que le vendió originalmente.*

*Por medio de este tipo de arrendamiento el arrendatario obtiene nuevos recursos para financiarse y operar, porque al vender a la arrendadora no pierde la tenencia de los bienes, únicamente transfiere legalmente su posesión a la arrendadora.*

*Al realizar ésta operación se obtiene en la venta, el importe del valor comercial o de mercado del bien, el cual será pagado inmediatamente y en efectivo por la arrendadora a la empresa vendedora.*

Para poder comprender este tipo de Arrendamiento, a continuación mostramos el siguiente ejemplo:

<u>Empresa propietaria del bien</u>	<u>Descripción</u>	<u>Arrendadora</u>
	valor comercial	
N\$ 150,000.00	o de mercado.	N\$ 150,000.00
<hr/>		
	valor en libros, neto	
N\$ 60,000.00	de depreciación	
	ajuste valor en	
N\$ 20,000.00	libros (Efecto fiscal)	
	utilidad en venta	
	de activo fijo	
N\$ 70,000.00	(ingreso acumulable)	
<hr/>		
		Monto a financiar N\$ 150,000.00

\* Nota: La empresa al vender debe facturar a favor de la arrendadora financiera e incluir el I.V.A. respectivo.

En el ejemplo anterior observamos como la propietaria del bien, en este caso es la arrendataria le vende el equipo a la arrendadora para allegarse de nuevos recursos financieros para operar.

*En este tipo de operación en la empresa vendedora se da un efecto fiscal de utilidad o pérdida en la venta de activos fijos, mismo que dependerá de la antigüedad del equipo y la aplicación fiscal de la depreciación dentro de la empresa vendedora.*

### **6.3 ARRENDAMIENTO NORMAL. (PURO)**

*Los Arrendamientos Normales (Puros) son aquellos que equivalen a una compra a plazos del activo, los riesgos y beneficios que soportan la propiedad del activo recaen en el arrendador.*

*Los contratos operativos se consideran como tales cuando no cumplan con los criterios que se deben considerar para clasificarlos como capitalizables. De acuerdo a lo antes expuesto, relativo al Boletín D-5.*

### **6.4. CASO PRÁCTICO.**

*Consideramos a continuación el aspecto contable para el Arrendatario por la adquisición de un equipo de cómputo, por medio de Arrendamiento Financiero.*

*1.- Establecimiento de la operación realizada.*

*La compra de un equipo de cómputo por medio de arrendamiento financiero, para optimizar el registro de datos y la obtención adecuada*

*oportuna y confiable en una empresa industrial.*

**Datos:**

<i>Precio del equipo según factura (Monto Original de la Inversión)</i>	<i>N\$ 450,000.00</i>
<i>Plazo del contrato</i>	<i>36 meses</i>
<i>Tasa de Intereses: (24.62% Anual)</i>	
<i>Costo Porcentual Promedio: Nov. 1993</i>	<i>16.62%</i>
<i>Incremento a la tasa base:</i>	<i><u>8.00%</u></i>
	<i><u>24.62%</u></i>
<i>Depreciación Contable: (Porcentaje anual)</i>	<i>25.00%</i>
<i>Depreciación Fiscal: (Porcentaje anual)</i>	<i>25.00%</i>
<i>Opción de compra:</i>	<i>2% S/M.O.I.</i>
<i>Fecha de celebración del contrato</i>	<i>Noviembre 1993</i>

**Asientos:**

**Registros Contables en la Arrendataria**

*1) Por la capitalización del activo fijo de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento financiero respectivo, así como la creación del pasivo derivado de la obligación de liquidar a plazos a la arrendadora y pago del I.V.A. sobre el monto original de la inversión.*

*De acuerdo a lo establecido sobre el Arrendamiento Financiero descrito en el Código Fiscal de la Federación, al firmar el contrato el Arrendatario deberá pagar el monto del I.V.A., respectivo al monto original de la inversión.*

- 1 -

<i>Activo fijo</i>	<i>N\$ 450,000.00</i>	
<i>Intereses por Amortizar</i>	<i>N\$ 190,858.00 (1)</i>	
<i>I.V.A. por Acreditar</i>	<i>N\$ 45,000.00</i>	
<i>Cuentas por pagar</i>		<i>N\$ 640,858.00</i>
<i>Bancos</i>		<i>N\$ 45,000.00</i>

*(1) Corresponde a cuenta de cargos diferidos.*

***Concepto: Registro del Contrato al momento de efectuar la operación y pago del I.V.A del bien.***

*2) De acuerdo como se vayan devengando los intereses, se registrará el asiento por la amortización de los mismos.*

- 2 -

<i>Cuentas por pagar</i>	N\$ 17,802.00
<i>Gastos Intereses devengados</i>	N\$ 9,232.00
<i>I.V.A. por acreditar</i>	N\$ 923.00

<i>Bancos</i>	N\$ 18,725.00
<i>Intereses por amortizar</i>	N\$ 9,232.00

***Concepto: Registro del primer pago de renta más el I.V.A. de los intereses. (ver cuadro No .1).***

***Nota: Este primer pago se efectua generalmente a la firma del contrato.***

***Nota: Estos registros se efectuarán cada mes por cada pago efectuado hasta el término del contrato, así como también, se ajustarán el importe de los intereses y su I.V.A. correspondiente de acuerdo a la variación del costo porcentual promedio de captación, en caso de que se hubiere contratado una tasa variable.***

***3) Para la aplicación mensual de la depreciación del equipo de cómputo se considera de manera proporcional a la tasa del 25% anual.***

- 3 -

<i>Gastos deprec. ejerc.</i>	<i>N\$ 9,375.00</i>	
<i>Rva. para deprec. ejerc.</i>		<i>N\$ 9,375.00</i>

*Concepto: Registro de la depreciación mensual acorde a las políticas establecidas por la empresa.*

*Nota: Este asiento se correrá mensualmente hasta el término de la depreciación.*

- 4 -

<i>Equipo de Cómputo</i>	<i>N\$ 9,000.00</i>	
<i>I.V.A.</i>	<i>N\$ 900.00</i>	
<i>Bancos</i>		<i>N\$ 9,900.00</i>

*Concepto.- Movimiento de opción de compra que se realizará al finalizar el contrato.*

**REGISTROS FISCALES.**

- 5 -

*Depreciación actualizada del ejerce. N\$ 119,868.75**Reserva por depreciación actualizada del ejerce. N\$ 119,868.75**Concepto- Registro de la depreciación actualizada del período anual de doce meses (Suponiendo que la inflación mensual es de 1.00 %). (12.00% anual).**Mecánica para la determinación de la depreciación actualizada.**INPC. Nov. 93 : 35,795.6 \* 1.07 = 38,301.29**INPC Jun. 94 (estimado) = 38,301.29**INPC Nov. 93 = 35,795.6**----- = 0.9345**INPC Jun 94 38,301.29**1 - 0.9345 = 0.0655 (factor de actualización).**0.0655 \* 112,500.00 (Depreciación anual) = 7,368.75**112,500.00 + 7368.75 = 119,868.75 (Depreciación actualizada del ejercicio)**Para efectos de la deducibilidad de la depreciación para efectos fiscales, se deberán actualizar las cifras de acuerdo a lo establecido*

*por la ley del I.S.R.. Este registro se hará en cuentas de orden.*

**Registro para el Arrendador.**

- 1-

<i>Cuentas por cobrar de Arrendamiento</i>	N\$ 640,858.00
<i>Costo de venta</i>	N\$ 391.000.00
<i>(N\$ 400,000.00 Valor del equipo menos N\$ 9,000.00 de la opción de compra= N\$ 391,000.00 Costo de venta)</i>	
<i>Inventario</i>	N\$ 400,000.00
<i>Venta</i>	N\$ 450,000.00
<i>Ingreso Financiero no devengado (2)</i>	N\$ 181,858.00

**Concepto.- Asiento correspondiente a la firma del contrato.**

**(2): Cuenta de pasivo diferido.**

-2-

<i>Bancos</i>	N\$ 18,725.00
<i>Ingreso Financiero no devengado</i>	N\$ 9,232.00
<i>Cuentas por cobrar de arrendamiento</i>	N\$ 17,802.00
<i>Ingreso Financiero Ganado</i>	N\$ 9,232.00
<i>Iva por pagar</i>	N\$ 923.00

**Concepto.-Registro de la primera renta del contrato de arrendamiento celebrado en el mes de noviembre de 1993.**

***Nota: Debe de hacerse el movimiento por los 36 meses de duración del contrato***

**CUADRO NO1 TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN**  
**CIFRAS EN MILES DE PESOS**

NO.	CAPITAL	VALOR DE LA	INTERES	CAPITAL	IVA	TOTAL DE
	RENTA	RENTA	INTEGRADO	INTEGRADO	DE LOS	CADA
	POR PAGAR	MENSUAL	EN RENTA	EN RENTA	INTERESES	MENSUALIDAD
1	450,000.00	17,802.00	9,232.00	8,569.00	923.00	18,725.00
2	441,431.00	17,802.00	9,057.00	8,745.00	906.00	18,707.00
3	432,686.00	17,802.00	8,877.00	8,924.00	888.00	18,689.00
4	423,762.00	17,802.00	8,694.00	9,107.00	869.00	18,671.00
5	414,654.00	17,802.00	8,507.00	9,294.00	851.00	18,652.00
6	405,360.00	17,802.00	8,317.00	9,485.00	832.00	18,633.00
7	395,875.00	17,802.00	8,122.00	9,680.00	812.00	18,614.00
8	386,195.00	17,802.00	7,923.00	9,878.00	792.00	18,594.00
9	376,317.00	17,802.00	7,721.00	10,081.00	772.00	18,574.00
10	366,236.00	17,802.00	7,514.00	10,288.00	751.00	18,553.00
11	355,949.00	17,802.00	7,303.00	10,499.00	730.00	18,532.00
12	345,450.00	17,802.00	7,087.00	10,714.00	709.00	18,510.00
13	334,736.00	17,802.00	6,868.00	10,934.00	687.00	18,488.00
14	323,802.00	17,802.00	6,643.00	11,158.00	664.00	18,466.00
15	312,644.00	17,802.00	6,414.00	11,387.00	641.00	18,443.00
16	301,256.00	17,802.00	6,181.00	11,621.00	618.00	18,420.00
17	289,636.00	17,802.00	5,942.00	11,859.00	594.00	18,396.00
18	277,776.00	17,802.00	5,699.00	12,103.00	570.00	18,372.00
19	265,674.00	17,802.00	5,451.00	12,351.00	545.00	18,347.00
20	253,323.00	17,802.00	5,197.00	12,604.00	520.00	18,321.00
21	240,719.00	17,802.00	4,939.00	12,863.00	494.00	18,295.00
22	227,856.00	17,802.00	4,675.00	13,127.00	467.00	18,269.00
23	214,729.00	17,802.00	4,406.00	13,396.00	441.00	18,242.00
24	201,333.00	17,802.00	4,131.00	13,671.00	413.00	18,215.00
25	187,662.00	17,802.00	3,850.00	13,951.00	385.00	18,187.00
26	173,711.00	17,802.00	3,564.00	14,238.00	356.00	18,158.00
27	159,473.00	17,802.00	3,272.00	14,530.00	327.00	18,129.00
28	144,943.00	17,802.00	2,974.00	14,828.00	297.00	18,099.00
29	130,115.00	17,802.00	2,670.00	15,132.00	267.00	18,069.00
30	114,983.00	17,802.00	2,359.00	15,443.00	236.00	18,038.00
31	99,541.00	17,802.00	2,042.00	15,759.00	204.00	18,006.00
32	83,781.00	17,802.00	1,719.00	16,083.00	172.00	17,973.00
33	67,699.00	17,802.00	1,389.00	16,413.00	139.00	17,941.00
34	51,286.00	17,802.00	1,052.00	16,749.00	105.00	17,907.00
35	34,537.00	17,802.00	709.00	17,093.00	71.00	17,872.00
36	17,444.00	17,802.00	358.00	17,443.00	38.00	17,837.00
<b>TOTALES</b>		<b>640,872.00</b>	<b>190,858.00</b>	<b>450,000.00</b>	<b>19,086.00</b>	<b>659,944.00</b>

## *CONCLUSIÓN*

## CONCLUSIÓN

*Para financiar a una empresa se pueden obtener recursos tanto de fuentes internas como externas; pero sea cual sea la opción que la empresa seleccione deberá realizar un análisis tanto cualitativo como cuantitativo de las diferentes opciones de financiamiento que existen en el mercado.*

*Por lo antes mencionado cada empresa que desee obtener nuevos recursos deberá tomar en cuenta cual es el costo total de financiamiento y optar por el más adecuado de acuerdo a sus necesidades.*

*Todas las empresas deben tener en cuenta el crecimiento de las mismas ya sea con recursos propios o externos, porque si no crecieran se correría el riesgo de desaparecer en mediano o largo plazo pues con el transcurso del tiempo su participación en el mercado va disminuyendo en la misma proporción que se vaya creciendo.*

*El financiamiento es de vital importancia para que las empresas se desarrollen, pero pueden también causar la quiebra cuando se tienen altos índices de endeudamiento y llevar a la entidad a tener una elevada carga de financiamiento que al incrementarse éste provocaría un desajuste en la entidad.*

*Por lo que se deben contar con ciertos límites de seguridad en los niveles de endeudamiento, con objeto el riesgo adquirido y su costo financiero no sea excesivo y en consecuencia en vez de aumentar el rendimiento de la inversión este se disminuye.*

*Al elegir una fuente de financiamiento se debe realizar un análisis preliminar de los siguientes aspectos para escoger la mejor y más adecuada fuente de recursos, según las necesidades de la empresa, estos pueden ser:*

- 1.- Monto de los recursos necesarios basados en el proyecto de inversión que se desea realizar.*
- 2.- Plazo en que se quiera y pueda amortizar el crédito.*
- 3.- Estudio de las diversas opciones de financiamiento, para optar por la que represente el menor costo y las mejores condiciones al contratarse.*
- 4.- Fijar con precisión la aplicación de los recursos obtenidos, para evitar desviaciones.*

*En caso de que no se realizará el análisis antes mencionado se podría llegar a contratar créditos a corto plazo para financiar proyectos a largo plazo, sin que se pueda amortizar el crédito.*

*Todas las fuentes de financiamiento tienen un costo para obtenerse.*

*En el caso de el Arrendamiento Financiero y los préstamos bancarios, y demás acreedores tienen un costo intrínseco que es el "interés", el cual representa el sobre precio que los acreedores cobran por el préstamo del dinero.*

*En el Arrendamiento Financiero las depreciaciones y amortizaciones del ejercicio son otra importante fuente de recursos con que cuenta la empresa, porque afectan las cuentas de resultados, por las cuales no se tiene que realizar ninguna erogación.*

*Al ser cargadas a resultados son utilidades no monetarias generadas por la operación de la empresa, pero únicamente por trasposos contables reducen el monto neto de las utilidades contables.*

*Es por esto que el Arrendamiento Financiero se recomienda una vez que se ha realizado todo el análisis antes mencionado en las entidades que deseen contratarlo.*

*Una vez realizado todo el análisis anterior se llega a la conclusión que le Arrendamiento Financiero es conveniente, ya que su costo por interés día a día es más competitivo en relación a los costos de otras fuentes de financiamiento principalmente los bancarios.*

*Todas las decisiones financieras que deban realizar las empresas es que el deber elegir la más adecuada y la que más convenga para que se puedan cumplir los objetivos por las cuales fue creada.*

*El Arrendamiento Financiero es una buena opción para que los entes económicos puedan cumplir con los objetivos que se tenga, y así hallegarse con los recursos que necesita.*

**BIBLIOGRAFÍA**

## **BIBLIOGRAFÍA**

*1.- Arrendamiento Financiero Estudio Contable, Fiscal y Financiero.*

*L.C. Carlos Siu Villanueva.*

*L.A. Ernestina Huerta Ríos.*

*P. Ing. Luis Marquet Venegas.*

*Ed. I.M.C.P.*

*Segunda Edición Junio 1992.*

*2.-Boletín D-5 Arrendamientos de la Comisión de Principios de Contabilidad.*

*Ed. I.M.C.P.*

*Junio 1990*

*3.-El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras.*

*Dr. Luis Haime Levy.*

*Ed. EFISA*

*Novena Edición 1992*

*4.-Folletos de la Comisión Nacional de Arrendadoras.*

*5.- Fundamentos de Administración Financiera.*

*James C. Van Horne.*

*Ed. Pretince Hall Americana S.A.*

*Sexta Edición 1988.*

6.- *Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993.*

7.- *Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993.*

8.- *Ley del Código Fiscal de la Federación.*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993*

9.- *Ley del Impuesto al Activo.*

*Ed. Dos Editores*

*Año 1993.*

10.- *Ley de Impuestos Sobre Adquisición de Bienes.*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993.*

11.- *Ley del Impuesto Sobre la Renta.*

*Ed. Dos Editores*

*Año 1993.*

*12.- Ley del I.V.A.*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993*

*13.- Ley General de Organizaciones Auxiliares del Crédito.*

*Ed. Dos Editores*

*Año 1993.*

*14.- Ley General de Organizaciones de Crédito*

*Ed. Dos Editores.*

*Año 1993*

*15. Planeación Estratégica de las Fuentes de Financiamiento*

*Dr. Luis Haime Levy*

*Edición 1992*

*16.-Revista de ejecutivos de finanzas*