

**UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA**

**UNIDAD "IZTAPALAPA"**



**LICENCIATURA EN ADMINISTRACION**

**PROYECTO TERMINAL**

**TEMA:**

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO: UNA OPCION DE  
FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO**

**POR**

**LETICIA CALDERON FUENTES**

**MATRICULA (93324571)**

**ASESOR: FERNANDO A. MERCADO FIGUEROA**

18/06/98

# INDICE

---

	Pág.
<b>INTRODUCCION.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITULO I:</b>	
<b>ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO</b>	
I.1. Concepto de Arrendamiento.....	10
I.2. Tipos de Arrendamiento.....	13
I.2.1. Arrendamiento Puro.....	13
I.2.2. Arrendamiento Financiero.....	14
I.2.3. Diferencias principales entre los dos tipos de arrendamiento.....	16
I.3. Clasificación, con base en la duración del contrato.....	18
I.3.1. Arrendamiento de Operación o de servicio.....	19
I.3.2. Arrendamiento Financiero o de capital.....	20
<b>CAPITULO II:</b>	
<b>EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
II.1. Antecedentes históricos.....	23

**CAPITULO III:  
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

<b>III.1. Conceptos Generales.....</b>	<b>54</b>
<b>III.1.1. Definición de Contrato.....</b>	<b>54</b>
<b>III.1.2. Clasificación de los Contratos.....</b>	<b>56</b>
<b>III.1.3. Definición del Contrato de Arrendamiento Financiero.....</b>	<b>62</b>
<b>III.2. Elementos o Cláusulas.....</b>	<b>66</b>
<b>III.3. Opción Terminal.....</b>	<b>70</b>
<b>III.4. Características .....</b>	<b>72</b>
<b>III.5. Terminología.....</b>	<b>75</b>

**CAPITULO IV  
MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

<b>IV.1. El Arrendamiento Financiero en términos jurídicos.....</b>	<b>78</b>
<b>IV.1.1. Código Civil.....</b>	<b>80</b>
<b>IV.1.2. Ley General de Organizaciones y Actividades         Auxiliares de Crédito.....</b>	<b>82</b>
<b>IV.1.3. Ley General de Títulos y operaciones de Crédito.....</b>	<b>84</b>

<b>IV.2. Disposiciones Fiscales y Contables.....</b>	<b>85</b>
<b>IV.2.1. Código Fiscal de la Federación.....</b>	<b>86</b>
<b>IV.2.2. Ley del Impuesto Sobre la Renta.....</b>	<b>87</b>
<b>IV.2.3. Ley del Impuesto al Valor Agregado.....</b>	<b>89</b>
<b>IV.2.4. Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles....</b>	<b>90</b>
<b>IV.3. Tratamiento contable.....</b>	<b>91</b>
<b>IV.3.1. Contabilización para el Arrendador.....</b>	<b>91</b>
<b>IV.3.2. Contabilización para el Arrendatario.....</b>	<b>92</b>
<b>IV.3.3. Presentación en los Edos. Financieros del Arrendador</b>	<b>93</b>
<b>IV.3.4. Presentación en los Edos. Financieros del Arrendatario</b>	<b>94</b>
<b>IV.4. Financiamiento a través de la Banca de Desarrollo .....</b>	<b>95</b>
<b>IV.4.1. Banco Nacional de Comercio Exterior.....</b>	<b>96</b>
<b>IV.4.2. Nacional Financiera.....</b>	<b>98</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>101</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>104</b>

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

---

En cualquier empresa, ya sea pequeña o grande, siempre se presenta un momento en el que se debe tomar una decisión respecto al cambio de algunos activos, ya que cada vez se hace más necesario la renovación de los equipos de producción, con el fin de estar a la altura de los avances tecnológicos y ser más competitivos.

Desafortunadamente no todas las empresas cuentan con el capital necesario para comprarlo, ya que ésto representa un desembolso muy grande de efectivo, y aún cuando se cuente con él, en muchas ocasiones el costo de oportunidad es muy alto, puesto que significaría dejar de invertirlo en otros proyectos que nos podrían generar una utilidad mayor, representando así un costo demasiado alto.

En este contexto, debemos buscar alguna otra forma de adquirirlo sin necesidad de realizar tal desembolso, por lo que, entre las alternativas que se tienen para contar con el servicio del activo sin comprarlo, están de la arrendarlo. A este tipo de arrendamiento se le llama Arrendamiento Financiero.

En estos términos, el arrendamiento financiero representa una fuente de financiamiento a largo plazo para que las empresas puedan contar con los activos que necesitan y, de esta forma, no tengan que dejar de realizar otras inversiones por adquirir dicho activo.

Considerando lo anterior, es evidente que el arrendamiento financiero representa una oportunidad para las empresas, por lo que el presente trabajo se realizó con el fin de mostrar de una manera breve y general lo que representa, de qué forma puede utilizarse, así como sus ventajas y desventajas.

Es importante aclarar que el presente trabajo no busca que se crea que este financiamiento es mejor que cualquiera en todas las circunstancias, sino más bien lo que busca es que la persona que va a tomar la decisión, conozca también esta alternativa y lo que representa, para que puede ser también considerada al momento de evaluar sus alternativas y realizar su análisis. Por lo tanto, la finalidad de esta investigación es dar a conocer las razones por las cuales se puede considerar al Arrendamiento Financiero como una opción más de financiamiento.

El presente material está constituido por cuatro capítulos. En el primero de ellos se da una semblanza general de lo que es el arrendamiento, su concepto y su clasificación, con el fin de determinar en donde se encuentra ubicado el arrendamiento financiero y sus diferencias con el arrendamiento puro.

En el Capítulo II, ya nos centramos en lo que es el tema del Arrendamiento Financiero, señalando sus antecedentes, concepto, características, clasificación, ventajas y desventajas, entre otros aspectos.

El Capítulo III, muestra la importancia del Contrato de Arrendamiento Financiero, señalando sus características, la forma en que debe realizarse, sus elementos, describiendo además una de las principales razones por las que el Arrendamiento Financiero se diferencia, y muchas veces se prefiere, de los demás, que es la OPCION TERMINAL.

Finalmente, el Capítulo IV abarca todo lo referente al Marco Legal del Arrendamiento Financiero, es decir, las leyes que lo regulan, así como, a grandes rasgos, sus implicaciones tanto en el área fiscal como en la contable.

# CAPITULO I

## ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

## **I.1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento en general se refiere al derecho de utilizar activos fijos específicos, como terrenos y equipo, sin recibir realmente un título de propiedad sobre ellos.<sup>1</sup>

En este sentido, el arrendamiento se define como un arreglo contractual, mediante el cual el propietario (arrendador) permite a otra parte (arrendatario) emplear los servicios de la propiedad durante un tiempo específico, comprometiéndose el arrendatario a efectuar una serie de pagos al arrendador.

Así pues, el arrendamiento es considerado como una fuente financiera que proporciona el arrendador al arrendatario. El arrendatario recibe el servicio de un cierto activo fijo durante un periodo determinado, mientras que, a cambio de usar ese activo, el arrendatario se compromete a realizar un pago periódico fijo.

La utilización del arrendamiento como fuente de financiamiento, se comprende de una mejor forma si comparamos el arrendamiento con la compra de un activo específico, ya que la única forma en que el

---

<sup>1</sup> Fundamentos de Administración Financiera. Lawrence J. Gitman. 3ra. Edición. Pág. 591

arrendatario pudiera obtener los servicios del activo sería comprarlo de inmediato, y tal compra total del activo requeriría a su vez de un financiamiento.

La razón por la que se señala que la compra del activo requerirá de un financiamiento, es debido a que la mayoría de las empresas por lo general no cuentan con suficiente efectivo disponible para realizar compras en efectivo de activos fijos y, aún cuando la empresa cuente con recursos líquidos para hacerlo, el empleo de estos recursos no se considerará como gratuito, debido a que existe un costo de oportunidad relacionado con el uso de efectivo, el cual consiste en determinar lo que nos costaría dejar de utilizar este efectivo en otras inversiones que podrían proporcionar a la empresa un mayor porcentaje de utilidad.

En este orden de ideas, como lo señala un autor, si se compra el activo, la empresa deberá desembolsar una suma bastante considerable o convenir algún tipo de plan de compra en abonos, lo cual implicaría contraer una obligación (pasivo) a largo plazo. Así pues, tanto el activo que se adquirió como el pasivo a largo plazo asociado se reflejarán en el balance general de la empresa<sup>2</sup>.

Por otro lado, arrendar el activo requerido proporciona a la compañía el servicio del activo, sin que se incrementen necesariamente

---

<sup>2</sup> Ibid. Pág 592.

las cuentas del balance general. Por lo tanto, el arrendamiento es una fuente de financiamiento, ya que permite a una empresa obtener el uso de un activo fijo sin incurrir directamente en ningún compromiso de deuda.

Una característica muy importante del arrendamiento en términos fiscales, es que el pago por el arrendamiento, o sea, la renta, es considerado como un gasto deducible de impuestos por parte del arrendador.

## **I.2. TIPOS DE ARRENDAMIENTO**

---

El arrendamiento, debido a ciertas características específicas y de acuerdo con el Boletín D-5 de la Comisión de Principios de Contabilidad del IMCP, puede clasificarse en dos tipos:

- Arrendamiento Puro
- Arrendamiento Financiero

Esta separación obedece al grado en que los beneficios y riesgos que por naturaleza están unidos a la propiedad de un activo, se vinculan al arrendador o al arrendatario. A continuación haremos una pequeña descripción de cada uno, sin embargo, no abundaremos mucho en ello, ya que más adelante en el desarrollo del presente estudio abordaremos con detalle el arrendamiento financiero.

### **1.2.1. ARRENDAMIENTO PURO**

El Arrendamiento puro es definido como el contrato mediante el cual se otorga el uso y usufructo de un bien a cambio de una renta, al vencimiento del contrato el arrendatario entrega el bien a la arrendadora; pero dentro de este contrato no se podrá prever alguna opción terminal de las señaladas en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 223.

En general, todos los bienes que no sean de consumo inmediato, a excepción de aquellos que la Ley prohíbe arrendar, son susceptibles de arrendamiento puro.

La principal característica de este tipo de contratos es que no podrán tener una duración menor a seis meses: Las partes podrán pactar al término del contrato de arrendamiento y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, el valor del bien a precio de mercado. Sin embargo, si una vez finalizado el contrato el arrendatario no adquiere los bienes objeto de arrendamiento, la arrendadora podrá vender dichos bienes a un tercero al valor de mercado que tengan al final de la operación u otorgarlos en arrendamiento, sin que ésto sea considerado para efectos legales como una opción terminal.

### **1.2.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

El arrendamiento financiero es la forma de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, en el caso de inmuebles puede ser a largo plazo, permitiendo a las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales fuentes crediticias.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid. Pág. 203.

Este permite la adquisición de activos fijos para usos a largo plazo sin recurrir a las fuentes normales de crédito, siendo éste un contrato formal mediante el cual el propietario (arrendadora) permite al cliente (arrendatario) usar los activos adquiridos por la arrendadora durante un periodo especificado, obteniendo el arrendatario el beneficio del usufructo, teniendo este último la opción de compra de los activos arrendados a un precio simbólico a la terminación del plazo.

En este orden de ideas, puede decirse que cualquier contrato de alquiler que dure un año o más y que suponga una serie de pagos fijos, recibe el nombre de arrendamiento financiero o leasing.<sup>5</sup>

Como puede observarse, la principal característica del arrendamiento financiero en comparación con el arrendamiento puro, es la opción terminal.

---

<sup>5</sup> Principios de Finanzas Corporativas. Richard A. Brealey y Stewart C. Myers. Pág. 793

### 1.2.3. DIFERENCIAS PRINCIPALES ENTRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y ARRENDAMIENTO PURO<sup>6</sup>

Arrendamiento Financiero	Arrendamiento Puro
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El bien queda registrado dentro de los activos del arrendatario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El bien queda registrado dentro de los activos del arrendador</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La depreciación del bien la realizará el arrendatario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La depreciación del bien la realizará la arrendadora</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El arrendatario efectúa pagos periódicos que incluyen interés y capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El arrendatario efectúa pagos periódicos correspondientes a rentas</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El contrato causa un pasivo al arrendatario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El contrato no causa un pasivo financiero al arrendatario</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los intereses son deducibles de ISR (Costo Integral de Financiamiento)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las rentas son deducibles de ISR</li> </ul>

<sup>6</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 223.

- Implica menor incertidumbre, ya que admite un valor de rescate del activo al momento de celebrar el contrato
- Presenta mayor incertidumbre, ya que al finalizar el contrato se podrá vender al precio de mercado (en caso de que las partes así lo convengan)
- Existe opción terminal
- No existe opción terminal
- Proporciona menor liquidez al arrendatario, ya que los pagos del arrendamiento incluyen el valor del principal
- Proporciona mayor liquidez al arrendatario en el periodo de duración del contrato, ya que los flujos de los pagos pueden excluir una parte del valor del principal
- Menos costoso para el arrendatario
- Más costoso para el arrendatario

## **1.3. CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO, CON BASE EN LA DURACION DEL CONTRATO.**

Asimismo, además de la clasificación anterior, y para fines de considerarlo como financiamiento, algunos autores dividen al Arrendamiento tomando en cuenta el contrato de arrendamiento y el plazo por el cual se realiza éste, clasificándolo en:

- Arrendamiento de Operación o de Servicio
- Arrendamiento Financiero.

### **1.3.1. ARRENDAMIENTO DE OPERACION O DE SERVICIO.**

Un arrendamiento de operación o de servicio, por lo general es de **duración a corto plazo**, y es usual que contenga una cláusula de cancelación que permite al arrendatario la opción de una terminación anticipada del contrato. Además, este tipo de arrendamiento generalmente estipula tanto el financiamiento como el mantenimiento del activo dado en arrendamiento por el arrendador.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Administración Financiera. Robert W. Johnson y Ronald W. Melicher. Edit. Continental. Pág. 511

En este contexto, algunos autores definen al contrato de arrendamiento de operación u operacional, como “un arreglo contractual en el que el arrendatario se compromete a efectuar pagos periódicos al arrendador durante un corto plazo (2 años) por los servicios de un activo<sup>8</sup>. Tales contratos se pueden cancelar generalmente a petición del arrendatario, a quien puede exigirse por la cancelación el pago de una cuota determinada”.

Asimismo, es común que bajo este sistema de arrendamiento se rente el activo por un periodo menor a la vida económica del activo. Así pues, los cargos por arrendamiento asociados con el nuevo activo no se espera que recuperen en su totalidad el costo original, sino que más bien el arrendador espera vender el activo a un precio aceptable cuando el contrato haya terminado.

Generalmente los activos que se rentan sobre esta base son los siguientes:

- Equipo de Cómputo
- Equipo de Fotocopiado de Oficina
- Automóviles, Camiones

La razón primordial por la que este tipo de activos se arriendan a un plazo corto, es porque éstos se volverían menos eficaces y tecnológicamente obsoletos si fueran arrendados por un periodo mayor de años. Un claro ejemplo de ello, son los sistemas computacionales, que son activos cuya eficacia relativa se espera que disminuya con nuevos adelantos tecnológicos.

---

<sup>8</sup> Fundamentos de Administración Financiera. Lawrence J. Gitman. 3ra. Edición. Pág. 592.

Es pertinente aclarar que para los fines del presente estudio, consideraremos el corto plazo como un periodo de dos años o menos.

### **1.3.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO O DE CAPITAL.**

Un arrendamiento financiero o de capital, por lo general tiene una duración a mediano o largo plazo, y no da al arrendatario la oportunidad de una cláusula de cancelación. Los servicios de mantenimiento no están incluidos en este tipo de arrendamiento, y éste por lo general se redacta de manera que el arrendador recupere el costo total (más un rendimiento aceptable) de los activos por los pagos recibidos durante la vigencia del arrendamiento.<sup>9</sup>

Asimismo, una característica de este tipo de contratos, es que el periodo de arrendamiento se relaciona generalmente con la vida productiva del activo de un modo muy estrecho<sup>10</sup>, ésto es, se realiza por un periodo igual al periodo de vida del activo arrendado.

Los arrendatarios usan con frecuencia este tipo de arrendamiento como medio para adquirir los siguientes activos:

- Terrenos
- Edificios
- Maquinaria y Equipo para fabricación

---

<sup>9</sup> Administración Financiera. Robert W. Johnson y Ronald W. Melicher. Edit. Continental. Pág. 512

<sup>10</sup> Fundamentos de Administración Financiera. Lawrence J. Gitman. 3ra. Edición. Pág. 593

La razón principal por la que este tipo de activos se arriendan a largo plazo, es que en ellos no se corre el riesgo de que sean obsoletos o de que pierdan eficiencia en el periodo de tiempo por el que se contratan.

Ahora bien, para entender mejor el funcionamiento del arrendamiento, en el presente estudio no hacemos hincapié en el arrendamiento operativo, ya que, como lo señalamos anteriormente, lo que nos interesa es el financiamiento a mediano y largo plazo, por lo que consideramos al Arrendamiento Financiero como la forma de financiamiento a mediano y largo plazo que permite a las empresas adquirir bienes de capital, sin necesidad de recurrir a las tradicionales fuentes crediticias.

En este contexto, la forma en que se diferenciarán los contratos de arrendamiento operativos y los financieros, sólo será con base en las cláusulas del contrato, ya que será en éste donde se especificará si es por un corto, mediano o largo plazo.

## **CAPITULO II**

# **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## II.1. ANTECEDENTES HISTORICOS

---

El origen del arrendamiento es en Inglaterra en el año de 1850, basándose principalmente en lo que se refiere a operaciones de equipo ferroviario; posteriormente, ya en el año de 1877, se llevan a cabo operaciones de financiamiento en los Estados Unidos de Norteamérica.<sup>11</sup>

El Arrendamiento Financiero como tal, nació en los Estados Unidos de Norteamérica después de la Segunda Guerra Mundial, época en la cual la mayoría de las industrias se encontraban en una situación crítica, debido a que su actividad se enfocaba casi exclusivamente a la fabricación de armamento.

La gran limitación de recursos económicos que trajo como consecuencia este conflicto bélico, se debió a la escasez de maquinaria y equipo industrial y a que la existente requería de constantes reparaciones o definitivamente su total reemplazo.

Debido a lo anterior, el industrial tuvo que rentar los bienes de capital necesarios para lograr su producción por periodos determinados, con el inconveniente de que al término del contrato tendría que devolver el bien rentado, corriendo el riesgo de paralizar su producción, o bien, verse obligado a rentarlo nuevamente.

---

<sup>11</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 200.

Fue en el año de 1952, cuando se modificó el tradicional contrato de arrendamiento, adicionándole una cláusula en la que se le otorgaba al cliente la opción de compra del bien arrendado, dando así nacimiento al Arrendamiento Financiero o Leasing, creándose en ese mismo año la United States Leasing Corporation, siendo ésta la primera empresa en los Estados Unidos de América y en el mundo dedicada propiamente al desarrollo de esta actividad.

El Arrendamiento Financiero, conocido como Leasing en inglés y como Credit Bail en francés por algunos autores, como un método moderno de financiamiento, inició hace aproximadamente cuarenta años, tiempo durante el cual ha logrado grandes adelantos, tanto en el volumen de operaciones como en sus procedimientos, así como una rápida expansión por el mundo entero, compitiendo con los métodos tradicionales de financiamiento.

En nuestro país, en el año de 1960 se inicia el arrendamiento financiero, con la llegada del Arquitecto Cubano Luis Echeverría Capo, y es precisamente en septiembre de 1961 cuando se constituye la primera empresa de arrendamiento financiero, denominada Interamericana de Arrendamiento S. A. de C.V.

Posteriormente, debido a la importante aceptación que tuvo esta actividad en los años 60's y la primera mitad de los 70's, aparecieron compañías arrendadoras como: Arrendadora Internacional, S.A., Arrendadora Mexicana, S.A., Arrendadora Banamex, S.A.,

Arrendamiento de Maquinaria y Equipo, S.A. de C.V., entre otras.

Estas asociaciones proporcionaron bases sólidas a las estructuras de las arrendadoras para la generación de negocios, convirtiéndose las arrendadoras en el intermediario idóneo para canalizar los recursos a corto, mediano y largo plazo, dirigidos a las empresas de cualquier tamaño, teniendo como objetivo el financiar la adquisición de toda clase de activos que proporcionaran una mayor productividad.

Al darse el nacimiento de diversas empresas arrendadoras, era necesaria la existencia de Leyes que reglamentaran su funcionamiento, por lo que las arrendadoras financieras empezaron su funcionamiento con base en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Asimismo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó a las instituciones de crédito para que adquirieran acciones de las arrendadoras financieras, pero como sociedades que prestaban sus servicios.

Sin embargo, no fue hasta el año de 1974 cuando la Ley del Impuesto Sobre la Renta incorporó la definición del tratamiento fiscal de las operaciones de arrendamiento financiero, la cual prácticamente sigue vigente en la actualidad, ya que sólo ha sufrido ligeras modificaciones. Así, en el año de 1981 se define en el Código Fiscal de la Federación el concepto básico de arrendamiento financiero.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ibid. Pág.. 201.

En este mismo año, las autoridades financieras señalan a las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares de Crédito, estableciendo los parámetros en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Después de lo anterior, poco a poco se fue involucrando más y más a las arrendadoras financieras en las leyes de nuestro país, reglamentándose de una manera más formal su funcionamiento, logrando delimitar el universo de actividades sobre las que se pueden desenvolver y marcando en forma precisa los diversos límites de acción y tolerancia.

Desde la fecha en la que se constituye la primera arrendadora financiera en México, se ha incrementado en forma sustancial el número de empresas dedicadas a esta actividad, aumentando día a día en volumen, especialidad y operación.

## II.2. ASPECTOS GENERALES

---

El arrendamiento financiero es la forma de financiamiento a mediano y largo plazo, en el caso de inmuebles puede ser a largo plazo, permitiendo a las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales fuentes crediticias.

Este permite a las empresas la adquisición de activos fijos para usos a largo plazo sin que se tenga que recurrir a las fuentes normales de crédito. Se puede definir como un contrato formal mediante el cual el propietario (arrendadora) permite al cliente (arrendatario) usar los activos adquiridos por la arrendadora durante un periodo especificado, debiendo realizar el arrendatario una serie de pagos fijos, obteniendo el arrendatario el beneficio del usufructo, teniendo este último la opción de compra de los activos arrendados a un precio simbólico a la terminación del plazo<sup>13</sup>.

El procedimiento del arrendamiento financiero es la compra del activo fijo a través de una arrendadora financiera, para que así el gasto de la inversión se realice por medio de pagos periódicos, llamados rentas, mismos que al momento de ser liquidados en su totalidad se estará en condiciones de ejercer la opción terminal, previamente establecida en el contrato de arrendamiento.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Principios de Finanzas Corporativas. Richard A. Brealey y Stewart C. Myers. Edit. McGraw Hill. Pág. 795

<sup>14</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 200.

Una de las principales características del arrendamiento financiero, además de la opción terminal, es que éste generalmente dura la mayor parte de la vida económica esperada del activo y no puede cancelarse salvo que el arrendador sea compensado por determinadas pérdidas.<sup>15</sup>

Algunos de los mayores arrendadores son fabricantes de bienes de equipo, sumándose a éstos los bancos y las empresas de arrendamiento independientes. Además, las grandes compañías de seguros, como Prudential y Aetna, fungen como arrendadores en los arrendamientos financieros o de capital.

Asimismo, se dice que los arrendatarios usan con frecuencia el arrendamiento financiero como medio de adquirir el uso de terrenos, edificios y maquinaria para fabricación y equipo.<sup>16</sup>

En realidad, es difícil pensar en un bien que no pueda ser objeto de arrendamiento financiero. Sin embargo, a continuación señalamos algunos de los bienes más utilizados por este mecanismo financiero, así como sus plazos máximos de financiamiento:

---

<sup>15</sup> Principios de Finanzas Corporativas. Richard A. Brealey y Stewart C. Myers. Edit. McGraw Hill. Pág. 794.

<sup>16</sup> Administración Financiera. Robert W Johnson y Ronald W Melicher. Edit. Continental. Pág. 514

BIENES SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO	PLAZOS MAXIMOS
• Activos Fijos en General	• Según sea el activo a financiar
• Automóviles	• 3 años
• Aviones	• 7 años
• Camiones	• 5 años
• Inmuebles	• 7 años
• Maquinaria y equipo industrial	• 5 años
• Mobiliario y equipo de oficina	• 3 años
• Montacargas	• 5 años
• Tractocamiones	• 5 años

## II.3. CARACTERÍSTICAS

---

Como ya hemos señalado, el arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento a largo plazo que puede ser utilizada por las empresas para el uso de activos fijos, asimismo, hemos referido algunas cuestiones que lo caracterizan; en este sentido, y con el fin de que se tenga una clara semblanza de lo que representa, a continuación señalaremos detalladamente cada una de sus características:<sup>17</sup>

1. El arrendador es una entidad financiera especializada en arrendamiento, cuya finalidad consiste en financiar el importe del bien objeto del contrato.
2. El arrendatario es la persona física o moral que contrata el crédito y recibe el bien transmitido vía arrendamiento financiero.
3. El bien arrendado es de uso y no de consumo.
4. Existe implícitamente una relación de mandato entre el arrendatario y la arrendadora, en virtud de la cual éste designa a la arrendadora tanto la marca como el modelo y el tipo del bien que desea le financien, y se compromete a ponerla a disposición del cliente.

---

<sup>17</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 205.

5. Normalmente la arrendadora no impone al arrendatario ninguna limitación en el uso del bien financiado, excepto la que dicho bien sea utilizado conforme a las especificaciones del fabricante.
6. Todos los gastos de reparaciones, mantenimiento, asistencia técnica, etc., del bien financiado, son por cuenta del arrendatario, la arrendadora no es responsable de ningún riesgo de tipo técnico, únicamente se compromete a poner a disposición de su cliente el bien financiado en perfectas condiciones de uso. A partir de ahí todos los gastos que ocasione dicho bien, son por cuenta y riesgo del interesado.
7. Generalmente la duración del contrato de arrendamiento financiero es equivalente al “mediano plazo” (2 a 5 años) y durante ese período el mismo es forzoso para cualquiera de las partes, lo que significa que:
8. Durante el período de arrendamiento (que es equivalente a la mayor parte de la vida económica del bien) éste queda totalmente amortizado, recuperando la arrendadora el importe total del bien.
9. El arrendatario queda obligado a pagar periódicamente las cuotas de arrendamiento preestablecidas (rentas), aunque no utilice el equipo o éste haya quedado obsoleto.

10. El arrendamiento financiero es considerado una fuente externa de financiamiento largo plazo
11. La decisión de arrendar proviene de consideraciones financieras.
12. En el contrato de arrendamiento financiero existe una opción terminal.
13. El arrendamiento financiero no puede cancelarse a petición del arrendatario, salvo que el arrendador sea compensado por determinadas pérdidas.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Principios de Finanzas Corporativas. Richard A. Brealey y Stewart C. Myers. Edit. McGraw Hill. Pág.794.

## II.4. CONDICIONES GENERALES

---

Además de las características señaladas en el punto que antecede, en lo que se refiere al Arrendamiento Financiero se encuentran las siguientes condiciones generales:

A) Debido a que el arrendamiento financiero es un servicio de obtención de recursos, no cubre erogaciones adicionales necesarias para el buen funcionamiento de equipo, por lo que éstas deberán ser cubiertas por cuenta del cliente.

Estas erogaciones principalmente se refieren a lo siguiente:

- ◆ Aseguramiento del bien.
- ◆ Mantenimiento.
- ◆ Trámites como son:
  - Registros.
  - Licencias.
  - Derechos.
  - Multas

**B)** El plazo que se establece desde el principio es forzoso para ambas partes y únicamente se dará por terminado por incumplimiento de lo pactado, o bien por destrucción total del equipo por caso fortuito, previa indemnización de la compañía aseguradora.

**C)** La arrendadora no se hace responsable del funcionamiento del equipo, por lo que en caso de falla o falta de soporte del proveedor, el cliente deberá recurrir directamente al proveedor, no siendo ésto una causa de incumplimiento en el pago de las rentas.

**D)** En caso de pérdidas totales por casos fortuitos, la compañía aseguradora pagará la indemnización correspondiente al valor comercial del bien. De esta cantidad, la Arrendadora se cobrará el saldo insoluto que se tenga a la fecha, entregando la diferencia en su caso al cliente.

Así también, si existiera alguna diferencia entre el total pagado por la compañía aseguradora y el saldo insoluto del arrendamiento, deberá cubrirla el cliente.

En caso de pérdidas parciales, se llevará el mismo procedimiento anterior, siguiendo el arrendamiento hasta su terminación con los equipos que queden vigentes.

## **II.5. SITUACIONES QUE PUEDEN PROVOCAR EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

---

Es evidente que las razones por las cuales una empresa se encuentra en la necesidad de obtener un financiamiento a mediano o a largo plazo, son múltiples, sin embargo, a continuación señalamos dos necesidades (entre otras), que toda empresa progresista tiene en determinada época de su vida al necesitar mayores recursos para cumplir con sus objetivos, situaciones éstas que pueden provocar que la empresa obtenga un arrendamiento financiero:

1. La adquisición de nueva maquinaria y /o equipo y la obtención de capital de trabajo.

Esto se debe principalmente a que la maquinaria y el equipo tienen una duración determinada, por lo que llega el momento en que éstos deben renovarse, y es precisamente en este punto cuando hay que planear la mejor manera de obtener el uso de esos activos, de acuerdo a las características de la empresa.

- 2) Contar con mayor efectivo para la compra de materias primas, productos terminados o cualquier otro tipo de inventario.

Esta situación es señalada, ya que encontrándose a cierto nivel de producción y ventas, la empresa en crecimiento necesita aumentar éstas para obtener mayores utilidades.

En este sentido, para satisfacer las dos necesidades mencionadas, existen las fuentes de financiamiento externo, entre las cuales se encuentra el arrendamiento financiero, que es aplicable en las siguientes situaciones en que se encontrará el posible arrendatario:

- a) Falta de capital social.
- b) Exceso de pasivo.
- c) Falta de liquidez.

## II.6. VENTAJAS GENERALES

---

Realmente el adquirir los activos fijos que necesita la empresa a través de un arrendamiento financiero, representa una gran alternativa, sin embargo, se debe realizar un análisis muy completo para determinar qué es lo que más le conviene en determinado momento o circunstancia.

En este contexto, y con el objeto de que al realizar dicho análisis se tenga una visión general de lo que representa el arrendamiento financiero, a continuación señalamos sus principales ventajas:<sup>19</sup>

- ◆ Libera capital de trabajo
- ◆ Evita la obsolescencia del equipo
- ◆ Financia hasta el 100% del bien
- ◆ No afecta las líneas de crédito tradicionales
- ◆ Opción de compra simbólica
- ◆ Extiende el presupuesto
- ◆ Incrementa el beneficio (producción y rentabilidad)
- ◆ Permite reemplazar el equipo obsoleto

---

<sup>19</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 216.

- ◆ Protege riesgos de tipo cambiario del fenómeno devaluatorio
- ◆ No requiere reciprocidad del crédito
- ◆ No se paga el valor total del bien
- ◆ Bienes de alto costo que pueden pagarse por sí mismos, mediante su uso productivo
- ◆ Es a mediano o largo plazo, con las ventajas de que las tasas se ajustan a las condiciones del mercado mensualmente
- ◆ El cliente define el monto y el plazo del arrendamiento
- ◆ Permite conocer con exactitud el costo financiero de los bienes adquiridos
- ◆ Registra un activo y lo deprecia, aunque el dueño del activo, para efectos legales, sea la arrendadora
- ◆ Se puede pagar el monto del pago del arrendamiento de acuerdo a la generación de ingreso del bien productivo

## **II.7. VENTAJAS Y DESVENTAJAS, DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR.**

---

Ahora bien, ya que hemos señalado las ventajas generales de este tipo de financiamiento, a continuación señalaremos las ventajas, considerando el punto de vista del arrendador, así como las desventajas, ya que no hay que olvidar que al igual que existen puntos fuertes, también hay puntos débiles.

Primeramente es necesario recordar que el Arrendador es la entidad cuyo objetivo es otorgar el uso o goce temporal de un bien.<sup>20</sup>

### **VENTAJAS**

- Del arrendatario recibe no sólo el pago del valor de la unidad, sino además el valor que anualmente se deprecia el bien arrendado.
- Asegura clientes bajo el contrato de arrendamiento, pues el cliente acudirá al arrendador para cualquier ampliación, modificación o renovación de la unidad arrendada.
- Que exista la posibilidad de que el periodo del contrato se extienda más allá del periodo final de depreciación de las unidades arrendadas.

---

<sup>20</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 203.

## **DESVENTAJAS**

- El riesgo de arrendar posteriormente equipo ya arrendado, viéndose obligado a absorber como pérdida lo relativo a la depreciación, intereses, estimación para riesgos, etc., por lo que falta por depreciar el bien devuelto y sin poder haber podido rentarse otra vez.

## **II.8. VENTAJAS Y DESVENTAJAS, DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO.**

---

De igual manera, también es necesario señalar ahora las ventajas y desventajas que se presentan, considerando el punto de vista del arrendatario.

El arrendatario es entendido como la persona física o moral que utilizará o gozará por un plazo establecido el bien objeto del contrato.<sup>21</sup>

### **VENTAJAS**

- No limita otras fuentes de financiamiento. Al ser otra fuente de recursos, no afecta las líneas de crédito tradicionales que podrán seguirse utilizando en renglones más lucrativos, incrementando el capital de trabajo.
- Financia el 100% del valor original de adquisición, en comparación a un crédito bancario en el que sólo y dependiendo del tipo del cliente, se financia un 60 ó 70% del valor del bien.
- Limitaciones de Presupuesto: La empresa moderna se rige con base en presupuestos anuales de operación, entre ellos, la

---

<sup>21</sup> Ibid. Pág. 203

adquisición de equipo. El arrendamiento financiero puede lograr la adquisición de equipos fuera de presupuesto, al tomarse éste como un gasto operativo.

- Los gastos adicionales, tales como derechos de importación, gastos aduanales, fletes, etc., pueden ser financiados en su totalidad e incluidos en el valor original de adquisición, base del cálculo de las rentas.
  
- Generalmente existen planes de arrendamiento diseñados de acuerdo a las necesidades específicas de cada empresa como son:
  - \* Capacidad de pago.
  - \* Vida útil o fiscal del equipo.
  - \* Ciclos económicos.
  
- Existe la capacidad de seleccionar el proveedor, el equipo y el precio.
  
- Puede existir financiamiento previo al contrato de arrendamiento, ya que en algunos casos es necesario realizar pagos parciales o anticipo a proveedores antes de la iniciación de la vigencia del contrato. La arrendadora puede financiar dichos pagos, previa celebración de un convenio.

- Pueden estar sujetos a descuentos por pronto pago, porque generalmente estos descuentos son transferidos por las arrendadoras en beneficio del mismo arrendatario.

## **DESVENTAJAS**

- El tener ciertas limitaciones de uso del bien arrendado, por no ser todavía propiedad del arrendatario.
- El contrato regularmente es por un plazo mínimo obligatorio, por lo tanto no puede ser cancelado en un plazo menor al mínimo fijado.
- Generalmente el costo del arrendamiento financiero es superior en comparación, con otro tipo de financiamientos.

## **II.9. MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

---

En lo referente al Arrendamiento Financiero, pueden presentarse diversas modalidades, una de ellas lo clasifica de la siguiente forma<sup>22</sup>:

- ◆ Arrendamiento Financiero Tradicional
- ◆ Arrendamiento Financiero en Trámite
- ◆ Arrendamiento Financiero Ficticio
- ◆ Arrendamiento Financiero Inmobiliario

A continuación definiremos cada uno de ellos, profundizando más en los dos últimos, debido a que son un poco más complejos.

### **II.9.1. ARRENDAMIENTO TRADICIONAL.**

El Arrendamiento Tradicional o Leasing, es definido como la operación en la que los bienes son comprados por la arrendadora al vendedor, para proporcionarlo a su vez al arrendatario.

---

<sup>22</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág.. 203.

## **II.9.2. ARRENDAMIENTO EN TRAMITE.**

Esta modalidad del arrendamiento financiero se define como aquél en el que existe la posibilidad de otorgar anticipos a proveedores, fabricantes o constructores de determinado bien a arrendar. El plazo máximo del arrendamiento en trámite será de doce meses, en caso de que se solicite un plazo mayor, éste deberá ser autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Cuando termina el periodo de construcción o fabricación del bien a arrendar, finaliza el arrendamiento en trámite y comienza el arrendamiento definitivo con las características y condiciones pactadas originalmente.

## **II.9.3. ARRENDAMIENTO FICTICIO.**

Este tipo de arrendamiento es conocido también con el nombre de “SALE AND LEASE BACK” o bien “LEASE BACK”<sup>23</sup> y es utilizado generalmente por las empresas para allegarse de recursos y contar con mayor liquidez.

---

<sup>23</sup> Planeación Financiera para épocas normal o de inflación. Abraham Perdomo Moreno. Edit. Ecasa. Pág. 104.

El arrendamiento ficticio es definido como el contrato a través del cual el propietario de un bien lo vende a una arrendadora financiera, para que ésta a su vez se lo arriende con opción a compra al término del contrato. También se conoce como el financiamiento por medio del cual la empresa utiliza sus activos para allegarse de recursos.<sup>24</sup>

En este tipo de arrendamiento la principal ventaja es que el propietario original del bien no pierde la utilización del mismo y obtiene recursos que puede emplear en otras opciones del negocio que le permitan obtener una mayor utilidad.

### **TERMINOS Y CONDICIONES:**

- ◆ La maquinaria deberá tener una antigüedad máxima de un año
- ◆ El monto a financiar se determinará caso por caso
- ◆ En bienes tangibles se financia un porcentaje del valor del bien de acuerdo a lo negociado entre la arrendadora y el arrendatario
- ◆ En inmuebles se financiará hasta un 80%
- ◆ Inspección fiscal del bien

---

<sup>24</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 211

## **OPERACION.**

La operación a través de la cual se lleva a cabo el arrendamiento ficticio es la siguiente:

### **1. Venta.**

El arrendatario vende a la arrendadora determinado activo fijo, con el objeto de obtener recursos para proyectos de inversión. Este al realizar la venta podrá generar una utilidad o una pérdida fiscal, dependiendo del costo fiscal que tenga el bien al momento de la venta, generando un incremento o decremento en los resultados del ejercicio contable del arrendatario.

### **2. Financiamiento.**

La arrendadora otorga al arrendatario dichos recursos mediante la elaboración de un contrato de arrendamiento financiero, los recursos que se le otorguen serán de acuerdo a las condiciones de su línea de crédito.

### **3. Liquidación.**

El arrendatario liquidará a la arrendadora dicho contrato por medio de una renta pagadera periódicamente, que será la cantidad de dinero que cubra el valor de adquisición del bien, más los intereses

derivados de la tasa pactada, así como los impuestos correspondientes.

### **VENTAJA.**

La principal ventaja de este tipo de arrendamiento, radica en que el propietario original del bien no pierde la utilización del mismo, y al mismo tiempo obtiene recursos que pueden ser empleados en otras opciones del negocio.

### **DESVENTAJA.**

La principal desventaja o riesgo, se presenta para la arrendadora, ya que al otorgar este tipo de crédito la arrendadora corre el riesgo de que el cliente desvíe los recursos a actividades diferentes a la propia operación del negocio.

## **II.9.4. ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

El Arrendamiento inmobiliario es utilizado para la construcción y/o adquisición de un bien inmueble, destinado tanto a la producción como a la comercialización de bienes y/o servicios, con el objeto de arrendarlo a un tercero, con compromiso de venta, lo que le permitirá a éste convertirse en propietario del bien después de que concluya el plazo de arrendamiento.

El objetivo que persigue este tipo de arrendamiento es a mediano y largo plazo, enfocado, como su nombre lo indica, a la adquisición de bienes inmuebles para usos empresariales.

## **VENTAJAS.**<sup>25</sup>

- ◆ Fácil implementación y corto tiempo de respuesta
- ◆ El porcentaje a financiar es superior al de otras alternativas
- ◆ Se pueden incluir los honorarios y el ISAI Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles en el monto a financiar
- ◆ Flexibilidad en el esquema de pagos

Asimismo, en este tipo de arrendamiento existen dos alternativas:

**A) Adquisición de Bienes Inmuebles** dedicados a la comercialización, transformación, o de uso administrativo.

El flujo de operación que se sigue en éste, es el siguiente:

1. El cliente solicita el arrendamiento inmobiliario.
2. Se firma un contrato de arrendamiento financiero entre el arrendador y el arrendatario, escriturándose el inmueble a nombre de

---

<sup>25</sup> Ibid. Pág. 214.

la arrendadora.

3. Al finalizar, el arrendatario ejerce la opción terminal.

## **B) Con Construcción en Proceso.**

El flujo de operación de esta alternativa es de la siguiente forma:

1. Primeramente el cliente solicita el arrendamiento inmobiliario.
2. Si ya se tiene el terreno y se va a financiar la construcción, éste se cede a un fideicomiso en garantía, o bien, si se compra el terreno debe escriturarse a nombre de la arrendadora.
3. Durante el periodo que dura la construcción, la arrendadora otorga anticipos al constructor.
4. Al finalizar el periodo de construcción se firma el contrato de arrendamiento financiero entre el arrendador y el arrendatario.
5. Finalmente, el cliente ejerce la opción terminal.

## **II.10. CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO**

---

Asimismo, basándose en el monto a financiar y la integración del mismo, el arrendamiento financiero se puede dividir de la siguiente forma:<sup>26</sup>

### **II.10.1. ARRENDAMIENTO NETO.**

Es aquél en el que el arrendatario cubre todos los gastos que ocasione el bien objeto del contrato, tales como son los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, daños, impuestos, reparaciones, conservación, etc.

### **II.10.2. ARRENDAMIENTO GLOBAL.**

Contrario al anterior, en éste el arrendador es quien cubre al proveedor del equipo todos los gastos, mismos que se incorporan al costo de adquisición del bien con el fin de que a través de las rentas dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

---

<sup>26</sup> El Nuevo Sistema Financiero Mexicano. Villegas Hernández E. y Ortega O. Rosa María. Edit. Pac. Pág. 126-129.

### **II.10.3. ARRENDAMIENTO TOTAL.**

Este tipo de arrendamiento es definido como aquél convenio por medio del cual, el arrendador recupera con las rentas del bien, en el plazo determinado, el costo total del activo fijo arrendado, más el interés del capital invertido; luego entonces, las mensualidades que se estipulan en el contrato, cubren tanto el costo del bien como el interés del capital.<sup>27</sup>

En otras palabras, éste permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo forzoso del contrato.

---

<sup>27</sup> Planeación Financiera para épocas normal y de inflación. Abraham Perdomo Moreno. Edit. Ecasa. Pág. 103

## CAPITULO III

# EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

## III.1. CONCEPTOS GENERALES

---

### III.1.1. DEFINICION DE CONTRATO

Ahora bien, para que el arrendamiento financiero sea legal, es necesario que exista un **contrato de arrendamiento financiero**.

Primeramente es necesario definir lo que es un contrato. Es pertinente señalar que el término de “Contrato” tiene diversas significaciones, entre las cuales están las siguientes:<sup>28</sup>

a) El contrato como **Acto Jurídico**, mismo que se define como: “Contrato es un acto jurídico plurisubjetivo mediante el cual dos o más personas manifiestan exteriormente su acuerdo de voluntades, con el propósito directo de producir consecuencias de derecho previstas en el sistema legal, relativas a la formación, transmisión, modificación o extinción de una relación jurídica”.

b) El contrato como **documento**. Este hace referencia al documento en sí, a los signos que se aprecian a través de los sentidos, mediante los cuales los sujetos que intervienen en el pacto expresan su voluntad; dentro de este documento constan las cláusulas o normas que las partes deberán cumplir.

---

<sup>28</sup> Obligaciones y Contratos Civiles. Olave Ibarra Olaf Sergio. Edit. Banca y Comercio S.A de C.V. Pág. 64

c) El contrato en nuestro Código Civil, mismo que, en su Libro Cuarto relacionado con los Contratos, señala que:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”

“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.<sup>29</sup>

En este sentido, contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos u obligaciones.

Otra definición de Contrato lo presenta el autor Efraín Mota Salazar, señalando que es “El convenio que crea, transfiere o modifica derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. Estos son acuerdos de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. En consecuencia, el contrato se distingue del convenio en que este crea, modifica, transfiere y extingue obligaciones, en tanto que aquél sólo crea, modifica o transfiere obligaciones”.<sup>30</sup>

Ahora bien, ya que tenemos un panorama general de lo que es un contrato y lo que representa, es importante referir también su clasificación, tanto conforme a su naturaleza, como según la finalidad que persiguen sus partes, con el objeto de estar en aptitud de ubicar dentro de estas clasificaciones al contrato de arrendamiento financiero.

---

<sup>29</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Libro Cuarto. Art. 1793.

<sup>30</sup> Elementos del Derecho. Mota Salazar Efraín. Edit. Porrúa. Pág. 105.

### **III.1.2. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS**

Los Contratos pueden clasificarse de muy distintas formas, a continuación mencionaremos algunas de ellas:<sup>31</sup>

#### **1. CONFORME A SU NATURALEZA:**

Una primera clasificación contempla a la naturaleza misma de un contrato, y se presenta de la siguiente forma:

**A)** Atendiendo a cuál de las partes adquiera derechos o asuma obligaciones, se divide en:

**a) Unilaterales:** Generan obligaciones sólo para una de las partes y derechos para la otra parte, ésto es, que sólo una de las partes adquiere compromiso.

**b) Bilaterales:** Este crea derechos y obligaciones para ambas partes. En él, cada una de la partes es acreedora y deudora de la otra.

---

<sup>31</sup> Obligaciones y Contratos Civiles. Ibid. Pág. 74

**B) Según en quién recaigan los provechos y gravámenes:**

**a) Gratuitos:** Son aquellos en que los provechos los recibe sólo una de las partes y los gravámenes la otra. Esta clasificación se puede guiar también por el aspecto económico, ya que una de las partes se beneficia económicamente a costa de la otra, la cual sufre disminución en su patrimonio, siendo precisamente a esto a lo que se refieren las palabras “provecho” y “gravamen” o carga.

**b) Onerosos:** Estos son los que imponen provechos y gravámenes recíprocos.<sup>32</sup> En este tipo de contratos no existe más que la reciprocidad de lo que se da y recibe; puede decirse que en éstos hay reciprocidad de provechos y gravámenes.

**C) Según se aprecien o no las pérdidas o beneficios de las partes desde el momento de celebrar el contrato:**

**a) Conmutativos:** Son contratos cuyas prestaciones que se deben las partes son ciertas desde la celebración del contrato, de modo que saben el beneficio o pérdida que les van a causar. En la mayoría de los contratos se conocen las prestaciones que se deben las partes, ya que se detallan en las cláusulas, precisamente en el contrato de arrendamiento se describe el objeto de forma que no quede duda de lo que se presta y lo que se recibe a cambio.

---

<sup>32</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Artículo 1837.

**b) Aleatorios:** Son aquellos cuyas prestaciones dependen de un acontecimiento incierto, lo que no permite conocer las ganancias o pérdidas; entre éstos se encuentran los contratos de juego y apuesta permitidos.

**D) Según se deba o no entregar la cosa al momento de celebrar el contrato:**

**a) Consensuales, en oposición a reales:** Son aquellos en los que al momento de celebrarlos no se requiere la entrega física de la cosa, basta el consentimiento para que se perfeccione y produzcan sus efectos. Así pues, un contratante puede adquirir o rentar un inmueble en diferente ciudad de donde se celebra el contrato y la entrega será una obligación nacida del pacto pero no será necesario entregarla físicamente, lo que resultaría absurdo e imposible.

**b) Reales:** Son los que en el momento de su celebración requieren forzosamente la entrega de la cosa. De este tipo de contratos, prácticamente sólo queda el contrato de prenda.

**E) Según se deban constar o no por escrito:**

**a) Consensuales, en oposición a formales:** Son los que para su validez no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito; este tipo de contratos pueden ser verbales, tácitos o por signos inequívocos expresados por mímica.

**b) Formales:** Son aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, ya sea público o privado, de tal manera que si no se otorga con esta formalidad, el contrato será ineficaz.

**F) Según existan por sí mismos o dependan de otro:**

**a) Principales:** Este tipo de contratos existen por sí mismos, es decir, que no necesitan de otro contrato para su nacimiento, surgen de forma independiente.

**b) Accesorios:** Son los que deben su existencia a otro contrato previamente celebrado. La finalidad de éstos es servir de garantía de que el anterior sea cumplido y sin el cual no tendría razón de ser. Un ejemplo de este tipo es el de fianza en el que el fiador garantiza el cumplimiento del deudor y pagará si éste no lo hace.

**G) Según se cumplan instantánea o periódicamente:**

**a) Instantáneos:** Se cumplen en el mismo momento en que se celebran. Un ejemplo de éstos es la compra y venta de contado.

**b) De tracto sucesivo:** Son aquellos que, una vez celebrado el contrato, el cumplimiento de las prestaciones se va llevando a cabo periódicamente, en el transcurso del tiempo. Un ejemplo de éstos es precisamente el contrato de arrendamiento y la compraventa en abonos.

H) Según estén o no tipificados en el Código Civil:

a) **Nominados:** Son los que están previstos y reglamentados en el Código Civil. La formación y consecuencias de éstos están prefijados ya en el articulado legal, asignándoseles un nombre.

b) **Innominados:** Son aquellos que no están instituidos ni detallados en la Ley; éstos son diseñados originalmente por las partes para satisfacer sus particulares intereses y necesidades.

## II. CONFORME A SU FINALIDAD

Otra clasificación de los contratos, se realiza atendiendo al propósito o finalidad de las partes y tiene gran importancia, ya que se sigue el sistema adoptado por nuestro Código Civil, siendo ésta la siguiente<sup>33</sup>:

a) **Traslativos de Dominio:** Compraventa, permuta, donación y mutuo.

b) **Traslativos de Uso:** Arrendamiento y el Comodato.

---

<sup>33</sup> De los Contratos Civiles. Ramón Sánchez Medal. Edit. Porrúa. Tercera Edición.

**c) De prestación de servicios:** Contratos de depósito, secuestro, mandato, prestación de servicios profesionales, de obra y de hospedaje.

**d) Asociativos o de gestión:** Asociación y Sociedad.

**e) De custodia:** Depósito, incluyendo el secuestro.

**f) Aleatorios o de suerte:** Juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza y decisión por suerte.

**g) De garantía:** Fianza, prenda e hipoteca y promesa.<sup>34</sup>

**h) De afirmación y esclarecimiento de derechos:** transacción y compromiso arbitral.

---

<sup>34</sup> Ibid. Artículos 2794, 2896, 2893.

### **III.1.3. DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Ahora bien, ya que hemos definido el contrato y sus clasificaciones, es importante ubicarnos solamente en el contrato que nos interesa, que es el de arrendamiento y, más específicamente, en el contrato de arrendamiento financiero.

En este contexto, es importante destacar que el contrato de arrendamiento es considerado como uno de los que tienen mayor importancia, ya que éste cumple la doble función económica de permitir el uso y el goce de cosas ajenas, esto es, dos grados de aprovechamiento parcial que acarrearán beneficios, principalmente económicos, para ambas partes.

El contrato de arrendamiento se define como “el contrato por medio del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.<sup>35</sup>

Así pues, aplicando todo lo anterior al arrendamiento financiero, podemos señalar que en este contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora se compromete a poner a disposición del arrendatario el equipo elegido, recibiendo en contraprestación el pago de las rentas determinadas y estipulándose una duración concreta para este arrendamiento, que se declara irrevocable para ambas partes.

---

<sup>35</sup> Obligaciones y Contratos Civiles. Ibid. Pág. 113

Así también, el contrato de arrendamiento financiero se puede definir como el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:<sup>36</sup>

- Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.
- Plazo forzoso para ambas partes. En caso de vencimiento anticipado por causas imputables al arrendatario, existirá una penalidad previamente pactada entre las partes.
- Que la contra prestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.
- Que exista una opción terminal. Debido a que este punto es característico del arrendamiento financiero y es de vital importancia, lo analizaremos con más detalle en otro apartado.

---

<sup>36</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 203.

Asimismo, el Contrato de Arrendamiento Financiero en otra definición, es presentado como aquél “por el cual una persona física o moral, denominada Arrendadora, se obliga a dar en uso, con opción de compra, bienes muebles a otra persona llamada Arrendataria, en un plazo previamente pactado, a cambio de un precio por rentas y venta en su caso, o bien, el acuerdo de venderla a una tercera persona y partir el precio entre ambas partes, estipulando, en su caso, quién cubrirá los costos de mantenimiento, reparación, impuestos, seguros, etc”.<sup>37</sup>

En este sentido, y basándonos en las clasificaciones que hemos referido anteriormente, podemos señalar que el contrato de arrendamiento financiero es:

- a) **Principal**, puesto que existe por sí mismo y no necesita de otro para su nacimiento.
  
- b) **Traslativo de uso**, toda vez que otorga al arrendador el derecho de utilizar el bien, pero no la propiedad de él.
  
- c) **Bilateral**, al crear derechos y obligaciones para ambas partes.

---

<sup>37</sup> Planeación Financiera para épocas normal y de inflación. Abraham Perdomo Moreno. Edit. Ecasa. Pág. 103

**d) Oneroso**, pues impone provechos y gravámenes recíprocos.

**e) Consensual en oposición a real**, ya que al momento de su celebración no requiere de la entrega física de la cosa arrendada.

**f) De Tracto Sucesivo**, puesto que una vez celebrado, el cumplimiento de las prestaciones se va llevando a cabo periódicamente en el transcurso del tiempo.

**g) Conmutativo**, debido a que las prestaciones que se deben la partes son ciertas desde la celebración del contrato, de modo que saben el beneficio o pérdida que les va a causar.

## **III.2. ELEMENTOS O CLAUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

---

Para que el contrato de Arrendamiento Financiero sea válido, es necesario que sea claro y preciso, ésto es, que en él se señalen en forma específica cada una de las cuestiones importantes. En tal virtud, a continuación señalamos los elementos de que debe estar compuesto el contrato de arrendamiento financiero:<sup>38</sup>

1. Nombre del arrendador y del arrendatario.
2. Ubicación del bien, ya sea mueble e inmueble.
3. Descripción del bien objeto del contrato.
4. Fecha de inicio y término.
5. Monto o número de rentas.
6. Monto del bien e intereses.
7. Garantía.

---

<sup>38</sup> Fundamentos de Administración Financiera. Lawrence J. Gitman. 3ra. Edición. Pág. 596

8. Opción terminal.

9. Motivos de su cancelación

10. Consecuencias de incumplimiento

En este contexto, una vez que se ha firmado el contrato entre la arrendadora y el arrendatario, la primera debe proceder a su ejecución, por medio de la compra del equipo al proveedor que ya se ha estipulado en el contrato.

Esta compra se realiza también a través de un contrato, siendo éste de compra-venta.

Prácticamente, este contrato se considera un contrato de compra-venta típico mediante el cual uno de los contratantes (el proveedor) se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella una cantidad de dinero, resultando derechos y obligaciones recíprocas para ambas partes.<sup>39</sup>

Sin embargo, es importante considerar que este contrato tiene una finalidad concreta, que es la de adquirir el bien designado por el futuro usuario que lo adquirirá en arrendamiento financiero.

---

<sup>39</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 208.

Considerando lo anterior, existen algunas especialidades que caracterizan el contrato de arrendamiento financiero con respecto a la compra-venta, siendo éstas las siguientes:

- ❖ El bien puede ser entregado directamente por el proveedor al arrendatario, quien lo recibe en nombre y a cuenta de la arrendadora.
- ❖ Los gastos derivados de la entrega y transportación del equipo serán por cuenta y riesgo del arrendatario, cuando el proveedor no los cubra.
- ❖ La arrendadora estará exenta de toda responsabilidad en cuanto al funcionamiento, demoras, averías, etc., del bien.
- ❖ Las primas y gastos por concepto de seguros serán por cuenta del arrendatario.<sup>40</sup>
- ❖ El arrendatario se obliga a dar mantenimiento adecuado al bien arrendado.
- ❖ Todos los registros, licencias, derechos, multas, etc., derivados del bien arrendado, serán por cuenta del arrendatario.

---

<sup>40</sup> Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, 1990, Artículo 35, Pág. 637.

- ❖ Reemplazo del arrendatario en los derechos del arrendador en cuanto a las acciones que a éste incumban como comprador frente al vendedor.

Finalmente, una vez que el arrendador ha comprado el activo fijo requerido, el arrendatario puede disponer de éste, siendo en este punto donde realmente comienza el arrendamiento financiero

### III.3. OPCION TERMINAL

---

La opción terminal es conceptualizada como el fin último del bien arrendado y, como ya lo hemos señalado, ésta debe estipularse claramente en el contrato de arrendamiento financiero.

Asimismo, el hecho de que exista una opción terminal es lo que hace más atractivo el arrendamiento financiero en comparación con otros, por lo que es una característica muy importante.

A continuación mencionamos los tres tipos de opciones terminales existentes:<sup>41</sup>

- 1. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.**

Esta opción terminal permite al arrendatario, al finalizar el periodo por el cual se contrató el arrendamiento financiero, la compra del bien arrendado, pero a un precio mucho menor que al que fue adquirido en un principio por el arrendador.

---

<sup>41</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 204

En México, generalmente los arrendamientos financieros se contratan bajo esta primera opción, estableciendo un pago final de compra entre el 1 y 3 por ciento del valor inicial del bien.

- 2. Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo.**

Esta permite al arrendador continuar usando el bien arrendado por un periodo mayor al que se había estipulado en un principio, si es que no desea comprarlo, pero pagando una renta menor que la que pagaba en el primer contrato.

- 3. Participar con la arrendadora en el precio de venta de los bienes a un tercero a valor de mercado.**

Esta opción consiste en que al finalizar el contrato de arrendamiento financiero, el arrendado puede decidir no continuar utilizando el bien arrendado, por lo que el arrendatario podrá venderlo a un tercero que esté interesado en él, haciéndolo al valor que en ese momento tenga dicho bien en el mercado.

Asimismo, al realizar el arrendatario la venta, deberá participarle al arrendador parte de lo que se obtenga, debiéndose estipular en el contrato qué porcentaje corresponderá tanto al arrendador como al arrendatario.

### **III.4. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

---

Como ya señalamos anteriormente, el Contrato de Arrendamiento Financiero tiene una relación con el de compra-venta, ya que al momento que la arrendadora adquiere el activo para arrendarlo, lo hace a través de este contrato. Ahora bien, después de realizar la compra, la Arrendadora debe realizar el Contrato de Arrendamiento con el arrendatario y este contrato tiene las siguientes características:

1. Es un contrato sui géneris (algo excepcional), en que las partes se denominan Arrendador y Arrendatario.
2. El cumplimiento del contrato es forzoso para ambas partes, es decir que no puede rescindir.
3. Los contratos que lo forman son regulados por la legislación civil: el de arrendamiento y el de compra-venta.
4. El bien arrendado es de uso y no de consumo.
5. El total de las rentas excede al valor de compra del bien.
6. El contrato es renovable a un menor precio que el anterior.

7. En ocasiones, el pago de las rentas se documenta con títulos de crédito, dándole así mayor formalidad a la operación.
8. Es un arrendamiento neto, es decir, el arrendador únicamente proporciona los fondos para comprar el equipo y cobra la renta.
9. El contrato de compra-venta interviene de la siguiente manera: Generalmente en estos contratos existe una opción para comprar el equipo a un precio simbólico al finalizar el plazo generalmente estipulado por una fracción de su valor nominal.
10. Si bien es cierto que el arrendatario tiene derecho al uso del activo, el arrendador tiene el título legal de la propiedad.
11. Al finalizar el contrato de arrendamiento, si no se ejerciera la opción de compra, ni se prorrogara el arrendamiento, el bien se podría enajenar a un tercero y repartir la utilidad obtenida entre el arrendador y el arrendatario, correspondiéndole al segundo la mayor porción.
12. El contrato de arrendamiento financiero generalmente no es cancelable, pero si la cancelación es válida, las sanciones deben especificarse.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Fundamentos de Administración Financiera. Lawrence J. Gitman. 3ra. Edición. Pág. 596.

Como puede observarse, algunas disposiciones son opcionales, como es el caso de la renovabilidad, la cancelación, etc.; sin embargo, es importante que cada una de estas opciones **sea especificada claramente** al momento de celebrarse el contrato, con el fin de evitar ambigüedades en el mismo.

Una vez que se ha establecido el contrato y se ha efectuado un convenio entre el arrendatario y el arrendador, las firmas de ambas partes ante notario público los obliga a los términos del contrato.

## III.5. TERMINOLOGIA

---

En todo tipo de contratos se usan diversos términos, de los cuales generalmente no sabemos su significado exacto, por lo tanto en este apartado señalamos algunos de los principales que se utilizan en el contrato de arrendamiento financiero, junto con su significado.<sup>43</sup>

**Costo de adquisición:** Es el valor del bien en el momento de la operación.

**Monto a financiar:** Es la diferencia entre el costo de adquisición del bien y el anticipo de la operación.

**Tasa:** Es la tasa base (Cetes a 28 días, Tasa de Interés Interbancario Promedio TIIP, Costo Porcentual Promedio CPP, etc.).

**Comisión:** Porcentaje que se cobra sobre el costo de adquisición por disposición de la operación.

**Valor del contrato:** El pago periódico por el número de pagos a realizar.

---

<sup>43</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 205

<b>Pagos periódicos:</b>	Es el valor de cada renta. Esta puede ser igual, creciente o decreciente.
<b>Gasto financiero:</b>	Es el resultado de restar al valor del contrato el monto a financiar.
<b>Seguro:</b>	Es la suma que garantiza la recuperación del valor del bien en caso de algún imprevisto (incendio, robo, accidente, etc.). Debe ser de cobertura amplia, lo contratará la arrendadora y lo paga el arrendatario.
<b>Gastos de registro:</b>	Son los honorarios del corredor público, notario público o cualquier otro fedatario público, mismos que serán cubiertos por el arrendatario.
<b>IVA anticipado:</b>	Porcentaje que de acuerdo a la ley es aplicable al bien sujeto de arrendamiento y se paga al inicio de la operación.
<b>IVA diferido:</b>	Porcentaje que de acuerdo a la ley es aplicable a la porción de intereses correspondientes al pago periódico y se realiza en la misma fecha que éste.

# CAPITULO IV

## MARCO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

## **IV.1. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN TERMINOS JURIDICOS**

---

Dentro de la legislación que regula la actividad económica en nuestro país, los derechos y obligaciones, tanto de las instituciones financieras como de los clientes potenciales o usuarios de servicios financieros, se encuentran bien establecidas en varias leyes u ordenamientos que deben ser considerados dentro del presente trabajo.

Así pues, primeramente es necesario señalar que, hablando del arrendamiento financiero en términos jurídicos, tanto la arrendadora como el arrendatario, persiguen la realización de una operación de contenido esencialmente financiero, cuyas características mencionamos a continuación.<sup>38</sup>

- Es un contrato
- Es mercantil
- El arrendador sigue instrucciones de la propuesta del arrendatario
- Pueden arrendarse bienes nuevos o usados (cuya vida sea igual o inferior al plazo solicitado en el arrendamiento). En el caso de

---

<sup>38</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 207.

bienes usados, éstos pueden ser objeto de arrendamiento siempre y cuando la antigüedad del bien no sea mayor a un año.

- Existe opción terminal del contrato
- Compra en nombre propio
- Es bilateral y,
- Es forzoso.

El arrendamiento financiero se encuentra legislado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en forma general en los artículos 1 al 10, del 46 al 80 y del 88 al 103 y de forma específica en los artículos 24 al 38. Asimismo, esta Ley se complementa con las reglas básicas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y con las respectivas circulares emitidas tanto por la Comisión Nacional Bancaria como por el Banco de México.

En función de lo anteriormente expuesto, deseamos comentar algunas de las Leyes que aplican al arrendamiento financiero.

## IV.1.1. CODIGO CIVIL

Para definir al arrendamiento desde el punto jurídico, debemos remitirnos al siguiente artículo del Código Civil:

### **Artículo 2398:**

Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un cierto precio.<sup>39</sup>

Desde el punto de vista jurídico, el arrendamiento se clasifica en:

- Civil
- Mercantil
- Administrativo

En este sentido, podemos incluir al arrendamiento financiero en la clasificación de un contrato mercantil, debido a que se realiza con un propósito de especulación comercial, con las características de ser:

- **BILATERAL:** Debido a que es un acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones por ambas partes.

---

<sup>39</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Art. 2398

- **ONEROSO:** Porque impone provechos y gravámenes recíprocos.
- **CONMUTATIVO:** Porque desde la celebración del contrato los gravámenes son ciertos y conocidos.
- **FORMAL:** Porque el consentimiento se manifiesta por escrito como un requisito de validez.
- **PRINCIPAL:** Por existir por sí mismo.
- **DE TRACTO SUCESIVO:** Por contar con prestaciones, cuyo cumplimiento se realizará en un periodo determinado.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Contratos Civiles. Miguel Angel Zamora y Valencia. Edit. Porrúa. Pág. 156

## **IV.1.2. LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO**

Dentro de dicha ley se regulan las operaciones de toda índole relacionadas con las actividades que realizan las empresas particulares, en cuanto a lo que a actividades directas y auxiliares de crédito se refiere.

El artículo relacionado con el arrendamiento financiero es el **Artículo 3**, el cual señala lo siguiente:

Se considerarán organizaciones y actividades auxiliares de crédito las siguientes:<sup>41</sup>

1. Almacenes Generales de Depósito
2. **Arrendadoras Financieras**
3. Uniones de Crédito
4. Empresas de Factoraje Financiero
5. Casas de Cambio

---

<sup>41</sup> Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Art. 3.

II. Las sociedades que se constituyan como Arrendadoras Financieras, tendrán por objeto el adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que señala el art. 27 de esta ley (mismas que ya hemos señalado anteriormente en el desarrollo del presente estudio).

### IV.1.3. LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO

El **Artículo 5** de dicha Ley, expresa que son títulos de crédito los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna.<sup>42</sup>

En particular, y refiriéndose a los pagarés suscritos como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento financiero, el **Artículo 26** de la mencionada ley, señala:

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.

---

<sup>42</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Artículo 5

## **IV.2. DISPOSICIONES FISCALES Y CONTABLES**

---

Desde el momento en que surge el arrendamiento, las autoridades fiscales han tenido diversos criterios tanto para el arrendatario como para el arrendador, por lo que las leyes en las materias fiscal y contable han sufrido cambios importantes en los últimos años.

Las principales leyes que regulan la operación del arrendamiento son:

- Código Fiscal de la Federación
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado

A continuación trataremos de dar un breve bosquejo de lo que señalan cada una de las Leyes a que hemos hecho referencia, en lo relativo al Arrendamiento Financiero.

## IV.2.1. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

El Código Fiscal de la Federación, en su **Artículo 15**, relativo al Arrendamiento Financiero, establece lo que debe entenderse por arrendamiento financiero para efectos fiscales, señalando lo siguiente:

“Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia”.<sup>43</sup>

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

Como podemos observar, éstos son aspectos que ya hemos tratado en el desarrollo del presente estudio.

---

<sup>43</sup> Código Fiscal de la Federación. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Artículo 15

## **IV.2.2. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

En lo referente a esta Ley, los Artículos por los que se ve afectado el arrendamiento financiero son los siguientes:

**Artículo 7-A:** En los contratos de arrendamiento financiero, se considerará interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.<sup>44</sup>

**Artículo 48:** Este artículo establece que al realizarse un contrato de arrendamiento, el bien debe ser registrado dentro de los activos del arrendatario.

Asimismo, señala que tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la capacidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

El **Artículo 50** complementa al anterior, en cuanto a que regula la forma de deducir los pagos hechos al final del contrato, según la opción ejercida al final del mismo.

---

<sup>44</sup> Ley del Impuesto Sobre la Renta

Asimismo, es importante considerar la vida útil del bien en cuanto a su depreciación desde el punto de vista fiscal y de acuerdo a los porcentajes que marca la misma Ley en los artículos 44, 45 y 46.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 218.

### **IV.2.3. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

La Ley del Impuesto al Valor Agregado entró en vigor el 1° de enero de 1980, y ésta afectó en términos generales las operaciones de las empresas y específicamente a las empresas de arrendamiento.

Respecto a esta Ley, se encuentran las siguientes consideraciones en relación al arrendamiento financiero.

El **Artículo 12** señala que “...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”.<sup>46</sup>

En este contexto, el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que deriva del equipo será cobrado íntegro y deducible para el arrendatario:

- El pago inicial de IVA será el porcentaje que de acuerdo a ésta es aplicable al bien sujeto de arrendamiento (IVA anticipado).
- El IVA diferido se pagará periódicamente sobre la parte de interés.
- Los intereses dentro del pago periódico son un ingreso acumulable para la arrendadora y deducibles para el arrendatario después del componente inflacionario.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Ley del Impuesto al Valor Agregado. Artículo 12

<sup>47</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 219

#### **IV.2.4. LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES**

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles también hace referencia a aspectos relacionados con el arrendamiento financiero.

En este sentido, esta Ley establece en su **Artículo 2**, que estarán exentas al pago del impuesto, todas aquellas adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra, en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

Este impuesto se causará una sola vez, al momento que la arrendadora financiera adquiera el inmueble de que se trate.

## **IV.3. TRATAMIENTO CONTABLE, CONFORME A LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS**

---

### **IV.3.1. CONTABILIZACION PARA EL ARRENDADOR.**

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes se registra como ingreso financiero por devengar.

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

El ingreso financiero por devengar deberá aplicarse a los resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos.

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

En el caso de arrendadoras que no son fabricantes ni distribuidores comerciales del activo arrendado, los costos iniciales deberán cargarse a la inversión bruta y aplicarse a resultados conforme se reconozcan los ingresos financieros por devengar.

### **IV.3.2. CONTABILIZACION PARA EL ARRENDATARIO**

El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento.

La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el periodo del arrendamiento.

Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta, deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos.

El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. El activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

### **IV.3.3. PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOR.**

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

#### **IV.3.4. PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO.**

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

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

## **IV.4. FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DE LA BANCA DE DESARROLLO**

---

Es importante señalar que las Arrendadoras Financieras, principales organizaciones que otorgan los arrendamientos financieros, con el fin de apoyar a la micro, pequeña y mediana empresa que son las que principalmente se encuentran en nuestro país, han decidido utilizar las líneas de crédito que ofrece la Banca de Desarrollo, con el fin de brindar tasas más blandas a través del descuento de cartera y apoyar de esta manera el desarrollo de dichas empresas.

Dentro de este esquema se contemplan los productos financieros ofrecidos por el Banco Nacional de Comercio Exterior, SNC y Nacional Financiera, SNC.

A continuación mencionaremos los aspectos más importantes de los productos financieros ofrecidos por las dos instituciones anteriormente señaladas a las Arrendadoras Financieras.

### **IV.4.1. BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR, SNC.**

El Banco Nacional de Comercio Exterior, SNC, apoya las actividades que llevan a cabo las organizaciones siguientes:

- Los Exportadores Directos
- Los Proveedores de dichos exportadores
- Los Exportadores Indirectos
- Las Empresas con potencial para exportar
- Estas empresas pueden ser productoras y comercializadoras de bienes y servicios no petroleros

Este apoyo es proporcionado a través de los diversos programas creados para este fin.

Los créditos se otorgan ya sea en la moneda nacional o en la moneda de procedencia del equipo, en montos suficientes, a tasas de interés competitivas y a plazos adecuados, de acuerdo con las características de cada etapa y actividad.

A través de los productos financieros, el Banco Nacional de Comercio Exterior apoya:<sup>48</sup>

- La adquisición de maquinaria y equipo.
- La adquisición de tractocamiones, camiones pesados y remolques.
- La construcción de equipamiento de proyectos de inversión, proyectos hoteleros y de desarrollo tecnológico.
- Importación de unidades de equipo de Estados Unidos de Norteamérica y otros países.

---

<sup>48</sup> Arrendamiento Financiero. Mota Aragón Beatriz, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. UAM Iztapalapa. Editor Fernando Mercado Figueroa. Pág. 220.

Ahora bien, el Mecanismo que lleva a cabo el Banco referido para el Descuento de Créditos es el siguiente:

1. Para otorgar créditos con recursos del Banco Nacional de Comercio Exterior, SNC, la arrendadora suscribe con dicha Institución un Contrato de Apertura de Crédito.
2. La arrendadora presenta al Banco citado un formulario de datos generales de la empresa a la cual le va a otorgar el crédito.
3. La arrendadora entrega al Banco en cita el formato "Solicitud de Recursos", así como la documentación necesaria de acuerdo al tipo de producto solicitado.

En este contexto, el Flujo de Operación que se presenta es el siguiente:

1. El cliente solicita a la arrendadora un arrendamiento financiero.
2. Por medio de los formatos correspondientes, la arrendadora solicita al Banco referido los recursos para otorgar el arrendamiento al cliente.

3. Si el cliente cumple con los requisitos, el Banco citado entrega los recursos a la arrendadora.
4. Se firma el contrato de arrendamiento financiero entre el cliente y la arrendadora.

#### **IV.4.2. NACIONAL FINANCIERA, SNC.**

Nacional Financiera, SNC, se orienta fundamentalmente a apoyar los esfuerzos empresariales del sector social y privado, en la industria, en el comercio y en los servicios.

En ésta se señala que serán sujetos de apoyo las empresas con participación patrimonial mayoritaria mexicana, que desarrollen actividades industriales, comerciales o de servicios, y cuyos giros se encuentran incluidos en el “catálogo de actividades empresariales” que al efecto publique Nacional Financiera, SNC.

Los montos máximos por tipo de crédito y tamaño de las empresas, las tasas de interés, los márgenes de intermediación, los plazos máximos de autorización y gracia. La participación de la arrendadora en los diferentes proyectos, se dan a conocer mediante circulares que emita Nacional Financiera, SNC.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Ibid. Pág. 222

Por medio de los productos financieros de Nacional Financiera, SNC, se apoya a:

- La adquisición de maquinaria, equipo y mobiliario.
- La adquisición, construcción, adaptación o ampliación de sus instalaciones.

En lo referente a Nacional Financiera SNC, el Mecanismo para el Descuento de Recursos es el siguiente:

1. Comunicado de la Arrendadora a Nacional Financiera, SNC, en donde señala los principales datos de la empresa solicitante, así como las características y condiciones que desea para el descuento del crédito.
2. Formato de "solicitud de descuento", requisitado en su totalidad.
3. Certificado de depósito, pagaré o el documento correspondiente que Nacional Financiera SNC, establezca para los diferentes intermediarios financieros, por cada disposición.
4. Estudio de crédito elaborado por la arrendadora, en el cual se describan los aspectos más relevantes del mercado en que participa la empresa solicitante, así como el impacto que tendrá el

financiamiento en sus operaciones productivas y comerciales, y en donde se demuestre que la empresa generará los recursos suficientes para poder hacer frente a los apoyos solicitados.

Una vez realizado lo anterior, la arrendadora recibirá los recursos por parte de Nacional Financiera, SNC, para proveer al cliente de los mismos. Así también, la empresa puede otorgar el crédito con sus recursos propios y posteriormente buscar descontarlos con la misma a fin de otorgar una tasa más blanda al solicitante.

El Flujo de Operación que se presenta es el siguiente:

1. El cliente solicita a la arrendadora un arrendamiento.
2. Por medio de los formatos correspondientes, la arrendadora solicita a Nacional Financiera, SNC, los recursos para otorgar al cliente.
3. Si el cliente cumple con los requisitos Nacional Financiera, SNC, entrega los recursos a la Arrendadora.
4. Se firma un contrato de arrendamiento entre el cliente y la arrendadora.

## CONCLUSIONES

---

Tiempos como los que actualmente atraviesa nuestro país en materia económica, en donde se comienza a negociar la formación de grandes bloques alrededor del mundo y donde el servicio y la calidad serán la piedra angular para el desarrollo y crecimiento del país, obliga a que las empresas mexicanas se vuelvan más competitivas, por lo que, entre otras cosas, requerirán de una renovación en su planta productiva, necesitando para ésto, la obtención de créditos a largo plazo.

En este contexto, es evidente que el arrendamiento financiero es una muy buena opción de financiamiento que se debe tomar en cuenta en todo tipo de industrias, aunque podría decirse que está orientado básicamente al apoyo de la micro, pequeña y mediana empresa, ya que son generalmente este tipo de empresas las que no poseen recursos suficientes para solventar los gastos de inversión que se requieren, siendo además éstas las que predominan en nuestro país, y donde sobresalen las siguientes ventajas:

- I. Beneficio de la negociación directa con el proveedor.
- II. No compromete el capital de trabajo.
- III. Es un complemento de las líneas de crédito bancarias tradicionales.

IV. Los bienes en arrendamiento garantizan la operación.

V. Es un financiamiento del 100%

VI. Libre selección del plazo para el contrato de arrendamiento financiero.

Este financiamiento, producto de las arrendadoras financieras, tiene como objetivo el que las empresas adquieran o renueven su maquinaria y equipo, entre otros activos fijos que inciden directamente en la producción y operación de las empresas, para que mediante su uso, sean auto financiables y generadoras de empleos.

Las empresas micro, pequeñas y medianas, representantes de la mayor parte de la industria nacional, son las que se encuentran más preocupadas por una automatización y una ampliación de sus plantas, ya que no desean quedar rezagadas del nuevo México que está comercialmente enlazado con los Estados Unidos de América y con Canadá a través del TLC, situación que, al provocar la entrada de un mayor número de empresas extranjeras, las obliga a buscar diversos mecanismos para modernizarse y estar preparadas para la competencia, por lo que el arrendamiento financiero puede ser la alternativa más viable para su modernización y evitar la desaparición por no poderse enfrentar a las condiciones de los nuevos mercados.

Cabe mencionar que existen otras alternativas y que el arrendamiento financiero no es la única opción, sin embargo, ha demostrado que es la solución crediticia que los empresarios del país estaban buscando, pues las arrendadoras buscan apoyar la producción empresarial al proporcionarles recursos que permiten la adquisición de bienes y que, mediante una mecánica de pagos a largo plazo, se adapte a los proyectos de inversión de la empresa, sin afectar su flujo de efectivo y mermando el capital de trabajo.

Debido a la finalidad con que se obtiene este crédito, podemos afirmar que se está convirtiendo en una fuente importante de recursos para la industria y empresas de servicios medianas, pequeñas y micros, mismas que no desean limitar su desarrollo, pues es quizás la forma más versátil de financiarse a largo plazo.

Así también, es importante recordar que para determinar qué tipo de financiamiento es conveniente para que una determinada empresa adquiera activos fijos, es necesario realizar un estudio minucioso de todas las alternativas con las que se cuente, incluyendo el arrendamiento financiero, con el fin de que se tenga un panorama de todas las opciones y así elegir la más conveniente.

## BIBLIOGRAFIA

---

- ♣ Brealey, Richard A. y Myers, Stewart C.  
Principios de Finanzas Corporativas.  
Editorial McGraw Hill. 4a. Edición.
  
- ♣ Johnson Robert W. y Melicher Ronald W.  
Administración Financiera  
Editorial Continental. 4a. Edición.
  
- ♣ Lawrence J. Gitman.  
Fundamentos de Administración Financiera  
Editorial McGraw Hill. 3ra. Edición.
  
- ♣ Mota Aragón Beatriz; El Arrendamiento Financiero, en Modelos e Interpretaciones Económico-Financieras. Dimensiones Teóricas y Metodológicas. Serie de Investigación 15, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa. Editor: Fernando Mercado Figueroa. México, D. F., 1995.
  
- ♣ Mota Salazar Efraín  
Elementos del Derecho  
Editorial Porrúa. 11a. Edición

- ♠ Perdomo Moreno Abraham  
Planeación Financiera para épocas normal y de inflación  
Editorial Ecasa.
  
- ♠ Sánchez Medal Ramón  
De los Contratos Civiles  
Editorial Porrúa. 3ra. Edición
  
- ♠ Villegas Hernández Eduardo y Ortega O. Rosa María  
El Nuevo Sistema Financiero Mexicano  
Editorial Pac. México, D.F. 1991.
  
- ♠ Zamora y Valencia Miguel Angel  
Contratos Civiles  
Editorial Porrúa. México D.F., 1989.

## **LEYES Y CODIGOS**

- ♠ Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal.  
Ediciones Delma. Trigésima Tercera Edición.
  
- ♠ Código Fiscal de la Federación  
Editorial Pac, S.A. de C.V., México 1998

- ♠ Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito  
Editorial Porrúa, México 1997.
  
- ♠ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito  
Editorial Porrúa, México 1997.
  
- ♠ Ley del Impuesto al Valor Agregado  
Editorial Porrúa, México 1997.
  
- ♠ Ley del Impuesto Sobre la Renta  
Editorial Porrúa, México 1997.