

CÉDULA BÁSICA DE INFORMACIÓN

SESIÓN No.: 4a/15 Reunión Ordinaria

FECHA: 29 de octubre de 2015

DEPENDENCIA O ENTIDAD: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SUBCOMITÉ / GTE: Subcomité de Normatividad

TEMA: "Arrendamiento Financiero".

INMUEBLE: N/A

UBICACIÓN: N/A

SUPERFICIE: N/A

ANTECEDENTES:

Están sujetos a las disposiciones que establece la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), los actos de adquisición, administración, control, uso, vigilancia, protección jurídica, valuación y enajenación de inmuebles federales (artículo 11, fracción I).

Corresponde a la Secretaría de la Función Pública ejercer en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal los actos de adquisición, enajenación o afectación de los inmuebles federales, siempre que tales actos no estén expresamente atribuidos a otra dependencia, de conformidad con el artículo 29, fracción II de la LGBN.

Asimismo, la LGBN establece que los inmuebles federales que no sean útiles para destinarlos al servicio público o que no sean de uso común, podrán ser objeto de los actos de administración y de disposición establecidos en su artículo 84, entre los cuales se encuentra el arrendamiento total o parcial (fracción XIV).

En este sentido, el arrendamiento financiero, constituye una herramienta de financiamiento que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) y se define como el contrato a través del cual: *"El arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales"* (Artículo 408), **mecanismo que permitiría generar** interés en los particulares sobre los inmuebles federales que no son aptos para la prestación de un servicio público.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ASUNTO:

Como parte de los trabajos establecidos en el Programa Anual de Trabajo del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal de 2015 aprobado en su Primera Sesión Ordinaria de fecha 12 de marzo, se busca llevar a cabo acciones tendientes a disminuir el costo administrativo por mantenimiento que actualmente se paga por inmuebles que ya nos son útiles para destinarlos al servicio público, así como buscar el mejor uso y aprovechamiento del Patrimonio Inmobiliario Federal, por lo que se solicitó analizar el tema del Arrendamiento Financiero como una alternativa para que los particulares puedan adquirir estos inmuebles.

Debido a lo anterior, es importante plasmar a su consideración la siguiente:

ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN:

Del análisis de la figura de arrendamiento financiero, como alternativa para que la Federación pueda disponer de los bienes inmuebles no útiles para destinarlos al servicio público y con ello reducir el costo administrativo que generan estos inmuebles sin uso, en la cual una empresa de “leasing” adquiere del Gobierno Federal un inmueble y concede el uso o goce temporal a una persona física o moral, obligándose ésta última a pagar una contraprestación para cubrir el valor de adquisición, las cargas financieras y accesorios a la arrendadora, misma que mantendría la titularidad del bien objeto del contrato con derecho a realizar las inspecciones necesarias para constatar que el bien no sufra deterioro grave y estructural, así como, solicitar al arrendatario el aseguramiento del inmueble, y en caso de incumplimiento del mismo, ejercer las acciones jurídicas correspondientes para la recuperación del objeto del contrato.

Derivado de lo anterior, se concluye que no es dable el arrendamiento financiero a un particular tratándose de inmuebles federales, en virtud de que representa un gasto superior al beneficio que obtendría el Gobierno Federal, lo anterior porque no se cuenta con la capacidad instalada para la administración del mismo, además la normatividad que actualmente los regula limita a que éstos sean enajenados a través de licitación pública (artículo 85 LGBN), de contado (artículo 88 LGBN) y se desincorporen del dominio público hasta que se formalice la venta (artículo 89 LGBN), lo que resulta contrario al artículo 408 de la LGTOC, que establece que el arrendamiento financiero es a un plazo forzoso y la contraprestación se liquidará en pagos parciales en una cantidad en dinero determinada o determinable.

Adicional a lo anterior, la Norma de Información Financiera Gubernamental “NIFG 013-Arrendamientos” emitida por la Unidad de Contabilidad Gubernamental e Informes sobre la Gestión Pública, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el 2011, contempla al Gobierno Federal en su carácter de arrendador únicamente **mediante la figura jurídica de arrendamiento puro** (norma 18).

PROYECTO DE ACUERDO AL SUBCOMITÉ DE NORMATIVIDAD:

Los miembros del Subcomité de Normatividad del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, se dan por enterados del contenido de la exposición relacionada con el Tema: **“Arrendamiento Financiero”**, acuerdan que de no tener comentarios en contrario se envíe al Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal para que en su Cuarta Sesión Ordinaria de 2015, tenga a bien aprobar el siguiente Acuerdo:

“Los miembros del Subcomité de Normatividad del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, una vez analizado y discutido el Criterio relativo a utilizar la figura jurídica de Arrendamiento Financiero como una alternativa para que la Federación pueda disponer de los bienes inmuebles no útiles para destinarlos al servicio público, concluyen que no es dable el arrendamiento financiero a favor de un particular tratándose de inmuebles federales, en virtud de que representa un gasto superior al beneficio que obtendría el Gobierno Federal, lo anterior porque no se cuenta con los elementos necesarios para la administración del mismo, adicional a que la normatividad que actualmente los regula, limita a que éstos sean enajenados a través de licitación pública (artículo 85 LGBN), de contado (artículo 88 LGBN) y se desincorporen del dominio público hasta que se formalice la venta (artículo 89 LGBN), lo que resulta contrario al artículo 408 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) que establece que el arrendamiento financiero es a un plazo forzoso y la contraprestación se liquidará en pagos parciales en una cantidad en dinero determinada o determinable, por lo que manifiestan su conformidad para que se dé por concluido el tema establecido en el Programa General de Trabajo del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, y se informe al mismo en su Cuarta Sesión Ordinaria de 2015”.

PROYECTO DE ACUERDO AL CPIFP:**CRITERIO No. __/15 DE APLICACIÓN GENERAL****DOCUMENTACIÓN ANEXA:****OBSERVACIONES:**