

4. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SUBCOMITÉ DE NORMATIVIDAD DEL COMITÉ DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL

29 de octubre de 2015

Antecedentes en México

El Arrendamiento Financiero (A.F.), comenzó a practicarse conforme a los usos y prácticas comerciales, la primera arrendadora financiera fue **Interamericana de Arrendamientos S.A. creada entre 1960 y 1961**, cuya denominación posteriormente fue **Arrendadora Serfin S. A.**



- Antes de 1966 no había disposición alguna que hiciera referencia al A.F., y no fue sino a partir del 26 de abril de ese año en que se dicta la primera normas al respecto.
- El 26 de abril de 1966, se emite el criterio Núm. 13 por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, bajo el postulado **“se interpreta el artículo 19, fracción VI, inciso g, de la Ley del ISR, considerando como ventas en abonos las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento que se indican.”**

Antecedentes en México

- **Este criterio se adoptó por la SHCP**, a solicitud de que se autorizara un porcentaje mayor a la depreciación de los bienes;
- Se estableció que **los bienes objeto del contrato no sufrían depreciación** alguna durante el plazo pactado en el contrato, ya que el arrendatario estaba en posibilidad de deducir el total de las rentas pagadas y el arrendador, en la de amortizar en dicho plazo el costo del bien.
- Durante el plazo del contrato, **era deducible el importe del mismo** para el arrendatario y para el arrendador, sólo gravable la diferencia entre este precio y el **costo del bien.**

El Arrendamiento Financiero, se introduce por primera vez en nuestro derecho, por adición de la **fracción IV del artículo 15 del CFF**, publicado en el DOF el **31 de diciembre de 1981**, se incorporan como **organizaciones auxiliares de crédito** a las arrendadoras financieras y se reglamenta el contrato de A.F..



Concepto

Doctrinalmente se han sugerido varias denominaciones en torno al contrato, sin embargo, estas denominaciones no difieren en gran medida de **leasing**, pues todas reflejan de algún modo el uso o goce de un bien, que es característico del arrendamiento.

Dentro de este contexto de proposiciones, **Rico Pérez** sugiere el de **“uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra”**, expresión que en opinión de Amorós es adecuada, toda vez que recoge las dos fases que comprende el contrato y no utiliza la palabra **“arrendamiento”**, de dudosa aplicación para este caso y además no prejuzga su título adquisitivo.

Amorós advierte que **el término aludido tiene las ventajas de estar ya acuñado reglamentariamente y destaca el carácter financiero de la operación, sin embargo, reconoce la crítica fundada y es que se acentúa el carácter arrendaticio del contrato, y en cambio, omite toda referencia a la opción a compra que si es fundamental.**

Arrendamiento Financiero

Concepto



Actualmente, el Arrendamiento Financiero en nuestro sistema jurídico, constituye una herramienta de financiamiento y **se define en el artículo 408 de Ley General de Título y Operaciones de Crédito (LGTOC)**, como el contrato donde:

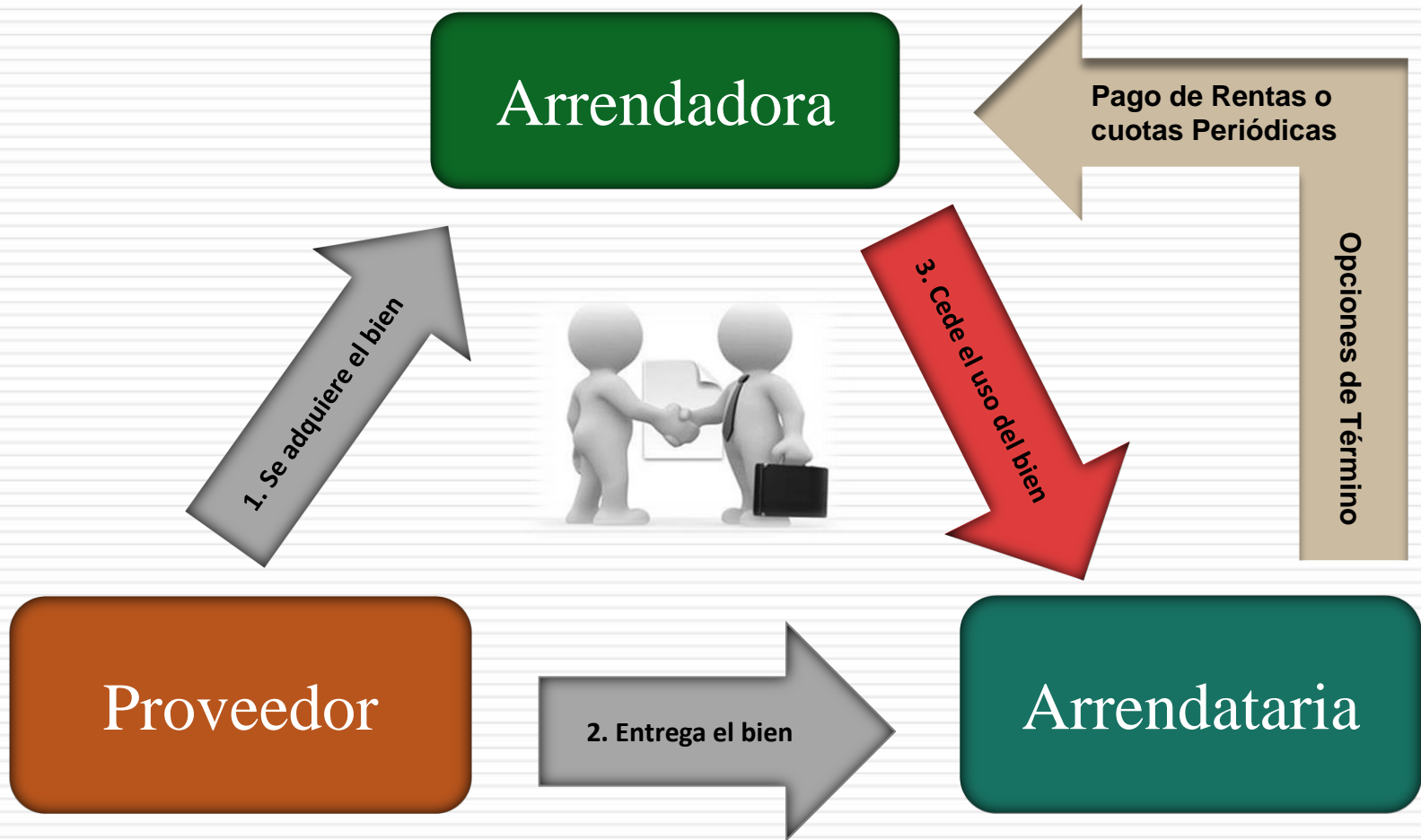
“El arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero 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 a que se refiere el artículo 410 de esta ley”.

- ❑ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
 - Artículos 408 al 418.

- ❑ Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
 - Artículo 4 fracción II.

- ❑ Código Fiscal de la Federación.
 - Artículo 15

Arrendamiento Financiero Esquema



Arrendamiento Financiero

Características del Contrato

- ✓ Se otorga por escrito y se ratifica ante fedatario público.
- ✓ Es de carácter mercantil.
- ✓ Concede el uso o goce temporal del bien objeto del contrato.
- ✓ El precio fijado en el contrato se liquidará en pagos parciales y debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios.
- ✓ Las partes pueden acordar que se inscriba en el Registro Público de Comercio.
- ✓ Se establece un plazo forzoso para la vigencia del contrato.
- ✓ La obligación de pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del mismo.
- ✓ Al concluir el plazo del vencimiento del contrato el arrendatario deberá adoptar alguna de las opciones terminales acordadas.

Arrendamiento Financiero

Opciones terminales

Comprar los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra,

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

Participar con el arrendador en el precio de la venta de los bienes a un tercero.

Art. 410 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Arrendamiento Financiero

Análisis



- Tratándose de bienes inmuebles de la Administración Pública Federal se deberá tomar en consideración lo siguiente:
 - ✓ Para el contrato de arrendamiento financiero se debe desincorporar el inmueble del régimen de dominio público previo a la celebración del contrato.
 - ✓ Determinar la forma mediante la cual se hará de conocimiento a los particulares la opción del arrendamiento financiero.
 - ✓ Determinar las características de los inmuebles disponibles para comercializar, susceptibles de enajenarse a través de un arrendamiento financiero.
 - ✓ Determinar la arrendadora autorizada que participe en la administración del arrendamiento financiero, o bien el procedimiento para su administración.

Características Objetivas

- ✓ Comercializar los inmuebles del portafolio que ya no son útiles para el servicio público.
- ✓ Reducir el costo administrativo que generan estos inmuebles.
- ✓ Promover con el arrendamiento financiero los inmuebles del portafolio, en virtud de que el particular no realizaría el desembolso completo y puede deducir las rentas.
- ✓ Reducir el costo por el aseguramiento de los inmuebles ya que queda a cargo del arrendatario.

Características Subjetivas

- ✓ La recuperación del costo de los inmuebles es a largo plazo.
- ✓ Administración del arrendamiento.
- ✓ Determinar de los inmuebles del portafolio, los que son viables para este esquema.
- ✓ Implica modificar la normatividad en virtud de que limita a que éstos sean enajenados a través de licitación pública.

MUCHAS GRACIAS
POR SU ATENCIÓN

BUEN DÍA