



144  
2ej.  
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLAN

"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO:  
EVOLUCION, MECANICA CONTABLE Y  
TENDENCIAS"

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
P R E S E N T A :  
VICTOR HUGO LOPEZ VARGAS

ASESOR: C.P. JESUS EUGENIO DAVALOS ROJAS

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

266359



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
 UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
 DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

UNIVERSIDAD NACIONAL  
 AUTÓNOMA DE  
 MEXICO

U. N. A. M.  
 FACULTAD DE ESTUDIOS  
 SUPERIORES CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO  
 DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
 PRESENTE

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares  
 Jefe del Departamento de Exámenes  
 Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

" El arrendamiento financiero en México : evolución, mecánica contable y tendencias".

que presenta el pasante: Victor Hugo López Vargas

con número de cuenta: 8601530-1 para obtener el TITULO de:

Licenciado en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO

ATENTAMENTE.

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 18 de julio de 1998

PRESIDENTE

C.P. Jesús Eugenio Dávalos Rojas

18/julio/98

VOCAL

C.P. Héctor Ignacio Medina Sánchez

SECRETARIO

C.P. Lidia del Consuelo Ortega Ramírez

PRIMER SUPLENTE

L.C. Rolando Sánchez Peláez

SEGUNDO SUPLENTE

L.C. Francisco Alcántara Salinas

**Mi más grande agradecimiento a Dios:**

**Por la dicha de permitirme vivir y llegar hasta este momento.**

**Por darme el privilegio de levantar los ojos al cielo, elevar el espíritu y soñar con lograr lo imposible.**

**por mostrarme el camino para acumular la sabiduría necesaria, para lograr los objetivos deseados y triunfar a pesar de todas las circunstancias.**

**Porque no me has abandonado, y me has dado el aliento necesario para empezar de nuevo y luchar con mayor determinación para lograr ser feliz.**

Agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México la oportunidad que me brindó para lograr una carrera profesional, abriendome el camino hacia nuevas metas y experiencias.

Un agradecimiento especial a la Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán, por abrirme las puertas del conocimiento, el saber y la formación académica, herramientas fundamentales del crecer humano.

A mis profesores:

Gracias por transmitirme sus conocimientos y vivencias, y por estar siempre dispuestos a compartir su tiempo en mi preparación profesional.

Agradezco a mis sinodales el apoyo incondicional que me han dado para hacer posible la culminación de esta etapa, tan importante en mi vida profesional.

A mi Asesor y Amigo mío, Jesús Dávalos:

Porque siempre me ha guiado con sabiduría y paciencia para continuar preparándome.

Por el tiempo que ha dedicado para enseñarme más allá de lo que es el trabajo y el estudio.

Por compartir sus pensamientos, su tiempo, sus experiencias y su amistad.

Infinitamente agradecido.

A mis Padres:

Por todos los años que puedo recordar que siempre han estado conmigo.

Porque siempre han tratado que yo tome mis propias desiciones y encuentre mi propia dirección, Gracias por nunca dejarme de apoyar y ayudar.

Los Amo más que todas las palabras que puedan expresarlo y quiero que sepan que les dedico este trabajo con respeto y admiración, con la firme convicción de que siempre estaré orgulloso de poderlos llamar Mi Padre y Mi Madre.

Gracias Madre, porque en tu vientre me forjaste y comprometiéndote a riesgo de perder tu vida me diste la oportunidad de vivir.

Gracias Padre, por tu incondicional entrega y el amor que me has dado.

A mis hermanos, Antonio, Oscar,  
Virginia, Gerardo, Mercedes y  
Alejandro:

Por compartir cada momento conmigo  
tanto en la alegría como en el dolor y  
por brindarme lo que cada uno sabe  
dar.

A todos ustedes gracias por ser parte  
de mí.

Con Amor.

Un profundo agradecimiento para mi  
cuñado y Amigo Enrique, quien sobre  
todas las cosas ha estado a mi lado,  
compartiendo su tiempo y sus sabios  
consejos que estoy seguro me  
servirán como profesionalista y como  
persona.

Por preocuparse por mí, por  
entenderme y apoyarme siempre

Te quiero.

A mi tía Ney, a Rolando y mis primos  
Consuelo, Miguel, Rita y Verónica:

Por estar siempre cerca cuando los he  
necesitado, por los momentos de alegría y el  
apoyo incondicional en las situaciones  
difíciles de mi vida.

Con mucho cariño y respeto.

A mi Amigo Angel:

Por la ayuda tan valiosa que me brindaste  
durante el desarrollo y término de este  
trabajo.

Por tus conocimientos aportados y la  
amistad sincera que nos une.

Con Agradecimiento.

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>I</b>
---------------------	----------

## **CAPÍTULO 1**

### **ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

1.1 Origen y evolución del arrendamiento financiero	3
1.2 Conceptos básicos	19
1.3 Características del arrendamiento financiero	24
1.4 Importancia	27
1.5 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador	29
1.6 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario	31
1.7 Modalidades del arrendamiento	32
1.8 Diferencias y similitudes entre el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero	35

1.9	Diferencias y similitudes entre el arrendamiento financiero y un crédito tradicional	39
1.10	Ventajas y desventajas	42
1.11	Sociedades autorizadas para ofrecer el servicio de arrendamiento financiero	47
	Conclusión	47

## **CAPÍTULO 2**

### **MECÁNICA CONTABLE**

2.1	Clasificación contable	53
2.2	Marco Legal aplicable	54
2.2.1	Leyes y Reglamentos	55
2.2.2	Reglas y Circulares	55
2.3	Principales diferencias de los criterios contables de la CNBV y PCGA	59
2.4	Mecánica contable	60
2.4.1	Criterio contable único: cartera de arrendamiento	61
2.4.1.1	Objetivo y alcance del presente criterio	61

2.4.1.2	Definiciones básicas y características	61
2.4.1.3	Tipos de cartera de arrendamiento	62
2.4.1.4	Reglas de valuación	64
2.4.1.5	Reglas de presentación	66
2.4.1.6	Reglas de revelación	66
2.4.2	Principales rubros y cuentas utilizadas	67
2.4.3	Registro contable	71
2.4.3.1	Registro inicial	73
2.4.3.2	Traspaso a cartera vencida y registro de reservas preventivas	75
2.4.3.3	Registro de bienes adjudicados y/o recuperados y venta del bien	76
2.4.3.4	Registros en "T" de mayor	77
2.5	Marco fiscal actual del arrendamiento financiero	79
2.5.1	Obligaciones y exenciones	81
2.5.1.1	Ley del Impuesto Sobre la Renta	81
2.5.1.2	Código Fiscal de la Federación	82

2.5.1.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado	82
2.5.1.4 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	82
2.5.1.5 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito	83
2.5.2 Propiedad del bien	84
2.5.3 Deducibilidad	85
2.5.4 Ventajas para el arrendatario, desde el punto de vista fiscal	85
Conclusión	86

### **CAPÍTULO 3**

## **SITUACIÓN ACTUAL EN MÉXICO Y TENDENCIAS**

3.1 Universo de arrendadoras financieras	90
3.2 Problemática actual operativa	96
3.2.1 Cartera vencida	97
3.2.2 Disminución de la cartera vigente	101
3.2.3 Capital contable y utilidades	102
3.2.4 Liquidez	104

3.3 Tendencias	107
3.3.1 Quiebra y/o revocación	110
3.3.2 Fusión	110
3.3.3 Desregulación	111
3.4 Expectativas	115
Conclusión	118

## **CAPÍTULO 4 PROPUESTAS**

4.1 Colocación de operaciones de arrendamiento financiero	122
4.1.1 Diversificación de riesgos	125
4.1.2 Principales bienes a financiar	127
4.1.3 Límites de financiamiento	128
4.1.4 Plazos de financiamiento	129
4.1.5 Cartera Sindicada	130
4.2 Lineamientos para el otorgamiento de créditos vía arrendamiento	131
4.2.1 Sujetos de arrendamiento	131
4.2.2 Estudio de crédito	132

4.2.3	Visitas e investigaciones al futuro arrendatario	132
4.2.4	Solvencia y capacidad de pago	133
4.2.5	Garantías	133
4.3	Procedimientos de control de cobranza	134
4.3.1	Comunicación personal con el cliente	134
4.3.2	Estrategias de cobranza	135
4.3.3	Programas de reestructura viables	136
	Conclusión	137

<b>ABREVIATURAS</b>	140
---------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	142
---------------------	-----

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, debido a la crisis y los constantes cambios por los que atraviesa nuestro país, resulta de suma importancia, enfocar nuestra atención a una de las fuentes de financiamiento más importante que existen, para que las empresas logren satisfacer la permanente necesidad de promover su eficiencia operativa y consolidar sus metas de expansión, refiriéndome al arrendamiento financiero.

Dicha importancia se deriva de la problemática operativa que enfrentan las empresas, para obtener los recursos económicos necesarios, que les permita adquirir bienes de capital que coadyuven, apoyen y estimulen la productividad y capitalización de las empresas que les permita elevar su nivel de competitividad a la escala de los patrones que se registran en el ámbito nacional e internacional. Por ello, cuando una empresa se financia por medio del arrendamiento financiero para adquirir activos fijos, conserva casi intacto su capital de trabajo y en consecuencia, los recursos que la arrendataria debiera aplicar como enganche o pago inicial para la adquisición de un bien, pueden ser aplicados en la compra de otros bienes como materia prima, pago de pasivos previamente contraídos, pago de dividendos, etc.

No obstante lo anterior, hoy en día los altos niveles de cartera vencida provocados por el otorgamiento de créditos vía arrendamiento financiero, en condiciones de insolvencia e incapacidad económica de los deudores, así como la propia crisis económica prevaleciente en el país, han repercutido directamente en las arrendadoras financieras cuyo objeto social es la de financiar la adquisición de equipo, provocando que algunas de ellas tengan serios problemas financieros, teniendo que suspender sus operaciones temporal o definitivamente.

Sin embargo, si este tipo de intermediarios financieros analiza los principales puntos de riesgo e implanta procedimientos de control tanto en la colocación de su cartera como en la administración de la misma, se podrá entonces lograr que el arrendamiento financiero permanezca como una opción más de financiamiento ya sea para resolver los problemas de liquidez, para financiar sus planes de expansión, o bien para cubrir las necesidades de arranque de operaciones de muchas empresas.

Por todo lo anterior, el desarrollo del presente trabajo tiene como finalidad mostrar las características y bondades que ofrece esta herramienta de financiamiento, además de señalar las tendencias que presenta tanto el arrendamiento financiero como las Organizaciones que lo proporcionan y finalmente, brindar diversas propuestas de solución que contribuyan a mantener dicha opción de financiamiento

como una alternativa de crecimiento y desarrollo económico y financiero para las empresas y el país.

En el primer capítulo, se presentan los antecedentes del arrendamiento financiero a nivel internacional y nacional, así como el marco teórico en el cual se encuentra inmerso, estudiando los conceptos, modalidades, importancia, ventajas y desventajas, además de las características generales que presenta esta fuente de recursos y las principales diferencias frente a un crédito tradicional.

El segundo capítulo, contempla el marco legal aplicable y la normatividad vigente, que en forma particular y desde el punto de vista financiero realiza la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a las sociedades que ofrecen este servicio de intermediación financiera, destacando las principales cuentas de registro, circulares a las que está sujeta, así como su revelación y presentación en los estados financieros, presentando un ejemplo práctico con objeto de mostrar la mecánica contable que realizan y sus principales efectos.

En el tercer capítulo, se expone la situación actual que presenta tanto el arrendamiento financiero como las Sociedades que ofrecen este servicio en México, analizando los principales indicadores y factores que han dado origen a la problemática operativa y financiera que reflejan este tipo de Organizaciones, mostrando las tendencias dentro del medio financiero al que pertenece.

En el cuarto capítulo, se plantean diversas propuestas de solución a la inercia en la que se encuentra esta actividad, analizando cada una de ellas con objeto de que coadyuven, a que esta fuente de financiamiento subsista y continúe brindando un apoyo de importancia al desarrollo económico y financiero del país, asimismo, por las ventajas que ofrece el arrendamiento financiero, canalice los recursos que propicien fundamentalmente la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país.

# **CAPÍTULO 1**

## **ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**



## GLOSARIO

- 1.1 Origen y evolución del arrendamiento financiero
  - 1.2 Conceptos Básicos
  - 1.3 Características del arrendamiento financiero
  - 1.4 Importancia
  - 1.5 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador
  - 1.6 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario
  - 1.7 Modalidades del arrendamiento
  - 1.8 Diferencias y similitudes entre el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero
  - 1.9 Diferencias y similitudes entre el arrendamiento financiero y un crédito tradicional
  - 1.10 Ventajas y desventajas
  - 1.11 Sociedades autorizadas para ofrecer el servicio de arrendamiento financiero
- Conclusión

## CAPÍTULO 1

### ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 1.1 Origen y evolución del arrendamiento financiero

No se cuenta con una fecha exacta para precisar el momento en que nace el arrendamiento financiero, sin embargo, existen indicios de que en Mesopotamia hacia el año 4000 A.C. y Babilonia en 1690 A.C., se practicaba de manera similar esta actividad, aún cuando no se tenía definida como arrendamiento financiero, de esa manera se rentaban las tierras y las herramientas agrícolas, el pago consistía en parte de la cosecha, así mismo, los fenicios que vivían del comercio y que tenían importantes puertos como Biblos, Tirón y Sidón, basaron parte de su desarrollo en el arrendamiento de embarcaciones destinadas al intercambio comercial, esta situación se originó a medida que crecían como comerciantes y grandes navegantes, viéndose en la necesidad de rentar sus embarcaciones y obtener mayores beneficios de la inversión de la que eran responsables terceras personas.

El arrendamiento es una forma muy antigua de operación comercial. Originalmente, el arrendamiento consistía en el alquiler de herramientas agrícolas hecho por campesinos a los sacerdotes que fungían



como funcionarios oficiales. Por otra parte, el desarrollo comercial de los Fenicios se basaba en parte en el arrendamiento de barcos, una forma muy pura de arrendamiento de bienes de capital, según la cual el arrendatario compartía los beneficios y responsabilidades del propietario del barco.

Ahora bien, en su concepto etimológico el término arrendamiento proviene de la palabra renta, la cual tiene su origen en el latín de la palabra "redita" que significa utilidad o rédito, por su parte la palabra financiero procede de financiar que significa aportar dinero para un proyecto, a un plazo determinado y bajo un costo específico.

Por otra parte, el diccionario indica tratarse de alquiler o acción de arrendar, consistente en ceder a uno por cierto tiempo una cosa mediante el pago de una renta, identificándose así el arrendamiento, por el uso y goce temporal de un bien a cambio de una cantidad determinada.

### **Antecedentes y desarrollo**

#### **Estados Unidos y Europa**

El arrendamiento financiero, tiene su aparición a finales de la segunda Guerra Mundial, en 1945 y a principios de los años cincuentas con los países de Estados Unidos e Inglaterra, desarrollándose principalmente en éste último, con el financiamiento de



vagones de ferrocarril en la cuarta década del siglo pasado (1940). En los Estados Unidos, el arrendamiento se inició también con el financiamiento de barcasas (lanchón para descargar buques), vagones y locomotoras de ferrocarril en el año de 1870.

El arrendamiento para el consumo comenzó a utilizarse a gran escala en los Estados Unidos en 1880, con el arrendamiento con opción de compra de máquinas de coser por parte de la Singer Sewing Machine Company.

El arrendamiento por parte de proveedores comenzó a evolucionar durante el presente siglo y sus pioneros fueron la U.S. Shoe Machinery, la cual comenzó alquilando sus máquinas a los comerciantes de zapatos, quedando la corporación como propietaria y obteniendo el arrendatario un nuevo equipo, suscribiendo un contrato nuevo si el primer contrato había finalizado; más tarde la Ford, la IBM y la Xerox continuaron con esta actividad. El negocio del arrendamiento de autos en los Estados Unidos empezó en 1918, pero el arrendamiento de flotillas comenzó en 1941. Hoy en día esta actividad representa un mercado de alta recurrencia por los beneficios que representa.

En la década de los 50, el arrendamiento generalizado de bienes de capital se desarrolló en la forma en que



se realiza hoy en día. Entre las primeras empresas están la Greyhound Leasing and Financial Corp. y la General Electric Corp. La Pepsi-Cola comenzó a dedicarse al negocio del arrendamiento a fines de los 60's.

En 1952, la creación en San Francisco de la United State Leasing Corporation; promovida por el director de una fábrica de productos alimenticios de la marina, concibió la idea de alquilar los equipos necesarios para su producción, basándose en dos ideas fundamentales: la importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo bien a través de su uso productivo, calculando adecuadamente la renta.

Tiempo después surgieron otras arrendadoras, como la International Bussines Machines (IBM), con la participación en su mayoría de bancos, compañías de seguros y sociedades financieras de ventas a plazos, como la National Equipment.

En 1962, la figura del arrendamiento financiero se introduce en Francia, con la creación de Locafrance por un grupo de bancos y aseguradoras, obteniendo el país para el año de 1964, un volumen anual de contratos de arrendamiento financiero, de doscientos millones de francos y para 1969 dos mil millones.



En Italia, en 1961 se comienza a practicar el contrato de arrendamiento financiero por filiales de empresas estadounidenses, como la Arrendadora American Industrial Leasing.

En 1963, se fundó en Roma la Locatrice Italiana, cuyo capital para 1970 superaba los 400 millones de dólares: para 1975 el volumen de las operaciones ascendía a 7,600 millones de libras, que representaba el 73% del crédito total.

Hacia 1970, en E.U. los bancos fueron formalmente autorizados a constituir sociedades controladoras para dedicarse al arrendamiento de bienes de capital y, a raíz de ello, patrocinaron una compañía de promoción gracias a la cual el arrendamiento llegó a considerarse como un tipo de financiamiento creativo y respetable que las empresas deben aprovechar. En pocos años, las empresas estadounidenses conocieron esta figura y muchos de ellos comenzaron a recurrir al arrendamiento de manera regular, para financiar la mayor parte de sus necesidades de bienes de capital.

Durante los 70's, el arrendamiento se generalizó en forma espectacular en Europa y Japón, mostrando un crecimiento de más de 800% entre 1970 y 1979, y ya para finales de la década, el arrendamiento era considerado como la principal fuente de financiamiento de bienes de capital.



### **América Latina**

En América Latina, México fue el primer país en donde (en 1961) se hicieron operaciones de arrendamiento, seguido por Brasil a mediados de los 60's, en ambos países, dichas actividades no se regularon hasta mucho más tarde. En México, desde lo 60's y hasta 1982, las sociedades arrendadoras se regían por el Código de Comercio, mientras que en Brasil, la regulación de estas sociedades se hizo a partir de 1974. Desde 1982, el Gobierno mexicano, las clasifica como Instituciones Auxiliares de Crédito.

En América Latina, la industria del arrendamiento es pequeña con relación al potencial que tiene, no obstante el monto de recursos ha venido creciendo en forma considerable. En 1984, se invirtieron en este sector 2.6 mil millones de dólares, mientras que en 1988, la suma fue de 5 mil millones, prácticamente el doble en cinco años.

A finales de 1988, sólo nueve países latinoamericanos recurrían al arrendamiento, como se muestra a continuación:



### Inversión del Sector del Arrendamiento en América Latina (1988) <sup>1</sup>

Cifras en millones de dólares estadounidenses

PAIS	INVERSION
Argentina	60
Brasil	3,130
Chile	137
Colombia	183
Ecuador	28
Honduras	5
México	500
Perú	88
Venezuela	865

A pesar de que las cifras del mercado del arrendamiento en América Latina son muy pequeñas comparadas con las de economías desarrolladas, debe tenerse en cuenta la crisis financiera que han venido enfrentando los países de la región en las últimas dos décadas.

Las experiencias de un país a otro son muy diferentes, por ejemplo, la exitosa historia del arrendamiento en Brasil, contrasta con la crisis mexicana durante el mismo período, en el cual las sociedades arrendadoras se limitaban a luchar por su sobrevivencia, sin embargo, Brasil diseñó nuevas herramientas para enfrentar la inflación y la escasez de capitales a largo plazo, tales como el

(1) Arrendamiento financiero, estudio contable, fiscal y financiero.  
IMCP. México. 1992. Pag.29.



arrendamiento flotante, en el cual el arrendador obtiene un contrato de crédito con un banco local que debe prorrogarse periódicamente, por lo regular cada 30 días y en forma simultánea, realiza operaciones de arrendamiento, cuyas rentas están indicadas, según la tasa de interés aplicada a las prórrogas periódicas del contrato de crédito.

Por otra parte, el caso colombiano también merece atención, después de un rápido crecimiento del negocio del arrendamiento de 1979 a 1981, se registró un serio retroceso de 1982 a 1987, atribuido principalmente a regulaciones gubernamentales relativas a las fuentes de captación de recursos de las arrendadoras, principalmente la disposición 2329 del 20 de diciembre de 1982, que prohibía a las sociedades arrendadoras la obtención de financiamiento directamente del público. Esto dio como resultado que el sector tuviera que recurrir a fuentes de financiamiento más costosas.

Por otra parte, la crisis financiera sufrida en América Latina desde principios de los 80, ha producido una fuerte disminución en los niveles de inversión. En consecuencia existe una necesidad de desarrollar nuevos instrumentos que propicien la inversión de capital fijo en la región. En estas circunstancias, un instrumento financiero como el arrendamiento con opción de compra, que tiene una incidencia directa en la formación de capital en países donde ya existe, o su



implantación en aquellas en donde no se utiliza todavía, puede manejar la tasa de crecimiento de la formación de capital.

Entre los factores que hoy en día han contribuido más al declive de la inversión productiva y el ahorro en América Latina están: la inestabilidad macroeconómica y la inflación, ambos han afectado la formación bruta de capital, principalmente de tres maneras: a) a través de la disminución de la demanda global, la cual afectó seriamente los proyectos de inversión; b) plazos mas cortos en los sistemas de crédito bancario, en razón del aumento de la demanda de instrumentos de corto plazo, lo cual redujo los fondos disponibles para el financiamiento de proyectos de inversión a largo plazo e hizo aumentar sus costos; y c) porque el gobierno excluyó al sector privado del crédito comercial.

### **México**

La necesidad constante y creciente de adquirir bienes de uso duradero, para su uso inmediato, por personas sin los medios para pagar su precio al obtenerlo, dio lugar a la intermediación financiera, actividad lucrativa, consistente en comprar, con dinero propio, los bienes directamente señalados por quien los va a usar, del proveedor designado por el usuario, a quien se le entregan contra el contrato de arrendamiento



celebrado por escrito, en el que se pactan el plazo forzoso para ambas partes y las contraprestaciones a cargo del arrendatario, en pagos parciales, determinados o determinables, que comprenden los costos y utilidades del arrendador, más las opciones otorgadas al arrendatario al vencimiento del contrato.

Fue así, cuando se introdujo en México el arrendamiento con opción de compra en 1961, y las operaciones se orientaban principalmente hacia el arrendamiento de flotillas de automóviles. Y fue precisamente en el año de 1961 cuando se crea la primera arrendadora en México, la que se denominó Interamericana de Arrendamiento, S.A. y cuya posterior denominación fue Arrendadora Serfin, S.A., muy pronto le sucedieron otras sociedades con el mismo objeto, como: Arrendadora Banamex, S.A., Arrendadora Internacional, S.A., Arrendadora Banpaís, S.A., Arrendadora Cremi, S.A., Bancrecer, S.A., todas ellas al amparo de las instituciones bancarias.

En relación a las disposiciones legales, se observa que antes de 1966, no existía alguna norma que hiciera mención al arrendamiento financiero y fue hasta el 26 de abril de ese año, que se dicta el "Criterio 13" por la Dirección General de Impuesto Sobre la Renta, bajo el postulado que interpreta el artículo 19 fracción VI, incisos g y h de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando como ventas

en abonos, a las operaciones amparadas en los contratos de arrendamiento.

A lo largo de esa década, el mayor atractivo que ofrecía el arrendamiento era una fracción de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que permitía al arrendatario solicitar como beneficio fiscal el 100% de todas las rentas pagadas; esto significa que el valor total del bien podía ser deducido de impuestos durante la vigencia del arrendamiento.

Mediante Oficio-Circular Num. 537-6194 de Septiembre de 1969, se dejaba sin efecto el Criterio 13, aduciendo que era contrario al sistema de depreciación y que efectivamente dañaba el control de la misma, por lo que el arrendatario deduciría las rentas pagadas y el arrendador sólo la depreciación del bien en los términos del entonces artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En los 70's, desapareció el incentivo fiscal en forma definida (criterio 13), sin embargo a pesar de esta limitación fiscal en el sector, las sociedades arrendadoras florecieron, sobre todo durante el periodo 1975-1981 dada la rapidez con que crecía la economía y las ventajas que ofreció el arrendamiento para el financiamiento a mediano y largo plazos.

Por otra parte, las operaciones se hacían principalmente en dólares estadounidenses y los



receptores de dichos dólares (los arrendatarios) no obtenían ganancias con las divisas. Así, después de las macrodevaluaciones de 1982, cuando el valor en pesos del dólar aumentó más de 600%, el sector del arrendamiento cayó prácticamente en banca rota.

Al tiempo que el sector estaba debatiéndose con su deuda externa con más de 30 bancos extranjeros, reclamando el pago de sus préstamos y la falta de crédito internacional adicional desde 1982, el capital de las sociedades arrendadoras se vio reducido a la mitad en un año con relación a su punto máximo registrado en 1981, y prácticamente desapareció en 1983, momento en que estas empresas presentaron pérdidas del orden del 335.1% de su capital pagado.

Para recuperar el aliento, las arrendadoras reprogramaron su deuda externa a través del "Fideicomiso para las coberturas de riesgos cambiarios" (Ficorca), por medio del cual se aplazaba el vencimiento para el pago de los créditos extranjeros por ocho años, con un periodo de gracia de cuatro años. Mediante este esquema no sólo se reprogramaban los pagos de las deudas, sino que además se permitía al sector continuar operando a través de la liberación del flujo de fondos en moneda nacional.

Después de la reprogramación y de una nueva inyección de capital en la actividad, las arrendadoras



reconocieron las pérdidas de capital de los créditos improductivos y volvieron a empezar desde el principio en 1987, esta vez, buscaron soluciones definitivas: en general se pagó la deuda con el extranjero con descuento, se hicieron nuevas inyecciones de capital al sector y se realizaron varias reprogramaciones con una tasa de interés menor .

Por otra parte, de 1987 a 1988, la inversión neta en la industria del arrendamiento se incrementó 115%, asimismo, a fines de 1988, el capital real de las empresas, aumentó a más del doble con relación al nivel pico de 1981.

Durante 1989 y 1990, el sector continuó creciendo con mucha rapidez y, a finales de junio de 1990, habría 28 sociedades arrendadoras en operación, con un capital total de \$3,419.5 millones de pesos (alrededor de 1.2 mil millones de dólares) y una inversión neta de \$3,012.7 millones de pesos. El crecimiento promedio de la inversión neta de junio de 1989 a junio de 1990 fue de 136%, como se muestra en el siguiente cuadro.

Además del esfuerzo hecho por las propias arrendadoras para salir de su crisis financiera, la rápida recuperación del sector, fue también consecuencia de la estabilización de la economía y de la recuperación de su ritmo de crecimiento a partir de 1988.

**ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO  
ACTIVOS E INVERSIONES AL 30 DE JUNIO DE 1990  
(EN MILLONES DE PESOS) <sup>2</sup>**

	ACTIVOS	INV. NETA	INV. NETA % JUN 90/JUN 89
BANCOMER	665.5	607.6	134.8
INTERNACIONAL	480.3	424.2	67.1
BANAMEX	322.2	303.5	578.8
SERFIN	222.2	208.8	70.1
SOMEX	181.7	166.3	190.0
REFORMA	172.7	138.4	767.8
UNION	146.3	128.0	145.1
COMERMEX	82.9	72.4	N.A.
IMEXA	82.6	68.5	68.2
BANOBRAS	56.7	45.8	49.5
ATLANTICO	5.5	2.3	N.A.
FINAC	2.5	0.5	N.A.
PRIME	241.4	212.5	253.6
ARENDA	74.2	37.4	N.A.
PROACTIVOS	64.0	56.7	737.0
INVERLAT	51.9	40.3	N.A.
VECTOR	21.4	20.5	N.A.
ATLAS	173.2	157.8	200.6
SOFIMEX	24.0	20.3	214.1
CHAPULTEPEC	0.5	0.0	N.A.
MONTERREY	205.1	194.8	97.2
CREDIMEX	58.6	52.0	128.8
FINA-RENT	28.3	25.1	N.A.
F.DEL NORTE	20.2	18.5	N.A.
PLUS	12.4	7.0	23.5
QUADRUM	5.5	2.3	N.A.
CREMI	2.3	1.2	80.9
II.DEL NORTE	1.0	0.0	N.A.
<b>TOTAL</b>	<b>3,405.1</b>	<b>3,012.7</b>	<b>136%</b>

(2) Fuente: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras

El 31 de diciembre de 1981 se aprobó una ley para regular a las arrendadoras, ya esa ley las consideraba como Instituciones Auxiliares del Crédito y estaban condicionadas a obtener una concesión, para poder operar por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La ley también estipulaba que las fuentes de financiamiento de estas instituciones debían ser créditos bancarios y préstamos de entidades financieras del exterior. Por otra parte, restringía las actividades de estas instituciones, a arrendamientos con opción a compra fijada de antemano, o arrendamientos condicionados a que el arrendatario optara por la compra y no les permitía realizar operaciones de arrendamientos puro.

Para 1985, la Ley se modificó para regular a este tipo de intermediarios, separándose en dos: Ley de Instituciones de Crédito y Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, esta última enfocada entre otras, a las arrendadoras financieras.

En julio de 1989, se aprobó una nueva reglamentación que permitía a las empresas obtener financiamiento directamente del público, a través de la emisión de bonos, les permitía también realizar operaciones de arrendamiento puro; Estas medidas ampliaron la perspectiva del sector, dado que las empresas podían compensar sus créditos bancarios a corto plazo y adecuar el vencimiento de sus inversiones en bienes



destinados al arrendamiento con su financiamiento. La confianza en el sector, creada por las nuevas regulaciones, explica en parte, el número de participantes cada vez mayor que se agregaba a este mercado, que creció de 25 empresas en 1989 a 37 en 1990.

No obstante que el sector de arrendadoras financieras, refleja altos índices no sólo de recuperación, sino también de competitividad y crecimiento, en el mes de diciembre de 1994, se ven nuevamente afectados por la crisis económica y cambiaria de ese año, originando en los años de 1995 y 1996, una falta de recursos para hacer frente a los pasivos contratados en moneda nacional y extranjera, padeciendo además, por los altos niveles de cartera vencida, que podrían poner en tela de juicio la continuidad de las operaciones, de las propias arrendadoras, las cuales, a falta de contratación de nuevas operaciones, han tenido que dirigir su atención y enfocar sus esfuerzos hacia la recuperación de cartera con problemas de pago y a la reestructura de sus pasivos, dejando a un lado su objeto social para lo cual fueron creadas.

Finalmente, para los años de 1996 y 1997, el sector de arrendadoras se vio sensiblemente disminuido por sociedades que entraron en proceso de liquidación, por el deterioro en su capital contable y los elevados índices de pérdidas y quebrantos de cartera vencida, pasando de 26 sociedades que existían en 1994 a sólo

16 a 1997, sin embargo, existen entidades que a pesar de la crisis que prevalece en el país, continúan realizando esfuerzos para mantener su operación y seguir ofreciendo este tipo de financiamiento.

### **1.2 Conceptos básicos**

#### **1.- Arrendamiento financiero**

Es una operación en donde una persona moral denominada arrendadora financiera, se obliga mediante la firma de un contrato de arrendamiento financiero, a adquirir determinados bienes muebles o inmuebles y conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso a otra persona física o moral denominada arrendataria, obligándose ésta a pagar como contraprestación una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes y demás accesorios, misma que se liquidará en pagos parciales según se convenga, adoptando al vencimiento del plazo alguna de las siguientes opciones terminales:

a) Comprar el bien a un precio inferior a su valor de adquisición fijado en el contrato, por medio de un pago simbólico.



b) Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, pagando una renta inferior a los pagos que venía realizando.

c) Participar junto con la arrendadora financiera de los beneficios que deje la venta del bien, de acuerdo con las proporciones y términos establecidos en el propio contrato.<sup>3</sup>

Del concepto antes señalado, se desprende la necesidad de explicar los siguientes términos:

### 2.- Contrato de arrendamiento financiero

Documento legal en el que se estipula el acuerdo entre dos partes (arrendadora y arrendataria), las cuales adquieren derechos y obligaciones en forma conjunta y recíproca, por una parte, la arrendadora se obliga a financiar la adquisición de un bien tangible de uso duradero a un plazo forzoso previamente pactado, y por otra, el arrendatario se obliga a pagar como contraprestación, las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en dicho contrato y ejercer alguna de las tres opciones terminales ya citadas.

El contrato de arrendamiento financiero, debe hacerse por escrito y ratificarse ante la fe de un Notario o Corredor Público y debe contener entre otros, los siguientes elementos:

(3) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. CNBV. México. 1996. Art.27.



Nombre de la arrendadora  
Nombre del arrendatario  
Nombre de los obligados solidarios o avales  
Objeto de arrendamiento  
Fecha de inicio y terminación del contrato  
Forma de pago de la renta  
Importe global de la renta  
Periodicidad de los pagos  
Plazo forzoso  
Día de pago  
Período de revisión, en caso de que la renta sea variable  
Opción terminal  
Costo del equipo  
Valor total del contrato  
Carga Financiera o costo de financiamiento

### 3.- Arrendadora financiera

Es una intermediaria financiera, que efectúa operaciones de arrendamiento financiero, con objeto de canalizar los recursos propios y los que obtiene de las diferentes instituciones de crédito y de seguros, así como la colocación de papel comercial hacia el apoyo de la planta productiva de país, mediante la adquisición de bienes de capital, en su función de Organización Auxiliar de Crédito, la cual es autorizada para operar como tal, por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y es regulada por leyes, reglamentos, circulares y diversos ordenamientos que

al efecto emite la propia Secretaría, así como el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que participan como autoridades financieras.<sup>4</sup>

### 4.- Arrendatario

Persona física o moral que tiene el derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él y que son propiedad del arrendador, cuya obligación es cubrir una renta periódica previamente convenida, sujetándose a los acuerdos y condiciones pactados en el contrato de arrendamiento financiero.

### 5.- Objeto de arrendamiento

Son los bienes de consumo duradero sujetos a arrendamiento, los cuales se clasifican en:

a) Muebles: Aquellos que por sus características pueden ser cambiadas de lugar, por ejemplo: Maquinaria, equipo, automóviles, mobiliario, etc.

b) Inmuebles: Son aquellos que no pueden ser trasladados de lugar, por ejemplo: edificios, terrenos, construcciones, etc.

(4) ICAF. Curso de Arrendamiento Financiero. Instituto de Capacitación Financiera. México. 1994.



### 6. Renta

Es la contraprestación en dinero determinada o determinable, que paga el arrendatario al arrendador, para cubrir el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios.

### 7.- Carga financiera o costo de financiamiento

Corresponde a la tasa de interés, que el arrendatario paga conjuntamente con el valor de adquisición de los bienes arrendados mediante rentas determinadas. Generalmente, las arrendadoras utilizan para su cálculo como tasa base el CPP (Costo Porcentual Promedio) o los CETES, más cierto número de puntos (Sobre Tasa) que representan su ganancia; esto se debe a la recurrencia de financiamiento externo por parte del arrendador.

### 8.- Costo del equipo

Es el valor de mercado mas todos los gastos originados por su compra, fletes, impuestos, acarreos, derechos, etc.

### 9.- Valor total del contrato

Es el monto total de la operación o del costo del equipo más la carga financiera, que corresponde a la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar

al arrendador como contraprestación del uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, excepto el impuesto al valor agregado, ya que debe ser pagado por el arrendatario al concretarse la operación.<sup>5</sup>

### 10.- Plazo forzoso

Se refiere a la duración del contrato de arrendamiento, durante el cual el arrendatario se obliga a cubrir las rentas y generalmente está expresado en meses.

### 11.- Opciones terminales

Son las alternativas (tres) de las cuales, el arrendatario debe elegir una al concluir el plazo de vencimiento del contrato, una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones.

## 1.3 Características del arrendamiento financiero

Como ya se expuso con anterioridad, el arrendamiento financiero representa una fuente de financiamiento de suma importancia, la cual se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas, sobre todo para aquellas necesitadas de recursos, que financien sus proyectos de inversión, esto ha sido posible debido a las características particulares, que reviste esta herramienta de financiamiento y que se enumeran a continuación:

(5) ICAF. Curso de Arrendamiento Financiero. Instituto de Capacitación Financiera. México. 1994.



- 1.- Es un recurso alternativo de financiamiento para protección del capital de trabajo, enfocado principalmente a la micro y pequeña empresa, así como para personas físicas.
- 2.- La canalización de dichos recursos a los diferentes sectores de la economía, apoyan y estimulan la productividad y capitalización de las empresas, propiciando la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país.
- 3.- Se adquieren bienes de uso duradero y de inmediato, sin necesidad de efectuar grandes desembolsos de efectivo por personas o empresas, que carecen de los medios para pagar su precio, al obtenerlo o adquirirlo.
- 4.- La adquisición de los bienes, se realiza bajo las características y especificaciones requeridas por los usuarios.
- 5.- Existe un mayor aprovechamiento de los acreditados, en las oportunidades de inversión de mayor rendimiento y explotación.
- 6.- Las rentas pueden diseñarse de tal manera, que satisfagan las necesidades específicas del arrendatario.



7.- El plazo del contrato de arrendamiento, generalmente se establece por un periodo más largo del que se estima en los contratos de crédito convencionales.

8.- La adquisición de bienes de capital, no contemplada en el presupuesto de gastos se puede realizar, en ocasiones, a través del arrendamiento financiero y las rentas se pueden clasificar como gastos de operación.

9.- Al financiar el equipo a través del arrendamiento financiero, se dejan libres otras fuentes de financiamiento, ya que este tipo de contratos se negocian con empresas, que pueden ser ajenas al sistema bancario nacional, o bien, con arrendadoras de dichos grupos bancarios, pero son líneas totalmente distintas.

10.- En el arrendamiento financiero, se tiene la posesión y la futura propiedad del bien, si se escoge pagar la opción de compra, al final del periodo normal del contrato.

11.- En caso de empresas solventes pero de limitada liquidez, provocada probablemente por una alta inversión en activos fijos, que aún no son totalmente productivos, la empresa puede vender sus activos fijos, o parte de ellos a alguna arrendadora, para que ésta a su vez, los arrende a la propietaria original,



obteniendo con ello, la liquidez necesaria para sus operaciones o nuevos proyectos, sin deshacerse de sus activos productivos, ni perder productividad o posibilidades de crecimiento.

### **1.4 Importancia**

Las fuentes de financiamiento, son los orígenes del capital necesario para estructurar y operar una empresa. Ahora bien, la primera fuente a que se recurre para obtener financiamiento, es a los propios accionistas de la empresa, pero frecuentemente esta fuente, no es capaz de proveer la totalidad de los fondos requeridos, por lo que se hace necesario acudir a otras fuentes, con el propósito de aumentar las disponibilidades y poder así realizar los planes de la empresa.

Debido a que no todas las alternativas de financiamiento, se encuentran disponibles para todo tipo de empresas, es necesario que dichas alternativas sean bien analizadas, a fin de poder aplicarlas de la manera más conveniente.

Por otra parte, es importante señalar que de acuerdo a su origen, las fuentes de financiamiento se pueden clasificar básicamente en dos categorías y son las siguientes:



1.- Internas. Son aquellas provenientes de la misma empresa, se generan como consecuencia de sus operaciones normales y representan el patrimonio o capital propio, como ejemplo tenemos: aportaciones de accionistas, utilidades retenidas, reservas complementarias de activo y pasivo, reinversión de utilidades, etc.

2.- Externas. Se diferencian de las internas ya que provienen de entidades ajenas a la empresa, pueden considerarse como aportaciones temporales que realizan terceras personas a la empresa en forma de crédito, y que serán retiradas de la misma cuando se cumpla su vencimiento o plazo de reembolso, este tipo de financiamiento puede subclasificarse a su vez en fuentes a corto plazo y fuentes a largo plazo, las primeras se caracterizan porque su vencimiento, generalmente es a un año y las segundas a más de un año.

En el caso del arrendamiento financiero, este se considera como una fuente externa de financiamiento que puede contarse a corto o largo plazo, y su importancia radica principalmente en ser precisamente un recurso alternativo de financiamiento para protección del capital de trabajo, que hace permisible la canalización de estas disponibilidades al fomento y desarrollo de actividades productivas de la empresa, así como para el aprovechamiento de oportunidades de inversión de mayor rendimiento.



Finalmente, cabe destacar que el arrendamiento financiero esta encaminado a destinar los recursos obtenidos bajo esta figura, hacia la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país y con ello, alcanzar niveles de producción y competitividad en cualquier ámbito o sector que se requiera.

### **1.5 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador**

Las compañías arrendadoras operan con las siguientes ventajas :

- 1) La conservación de la propiedad del activo mientras dure el contrato.
- 2) El hecho de operar con altos intereses que son aceptados por los arrendatarios, dadas las ventajas fiscales que el arrendamiento plantea.
- 3) Una importante ventaja con la que operan las arrendadoras se constituye por su estructura de capital muy flexible que facilita, aún más un alto rendimiento. La práctica en las arrendadoras mexicanas, es financiarse con una proporción de pasivo de un 80 % a un 85 % frente a un 15 % a 20 % de capital propio.

4) Los arrendamientos incluyen por lo general equipos de capital que por su naturaleza productiva son autoliquidables, no pesando en la capacidad de endeudamiento de la empresa, sino por el contrario, incrementando su flujo de caja y dándole mayor liquidez.

5) El destino final de los recursos está perfectamente definido puesto que se pacta el tipo de activo que ha de rentarse. Esto difiere de los créditos refaccionarios o hipotecarios industriales, en los cuales existe una posible dispersión de los recursos, a pesar de que teóricamente, se vigila su destino.

La situación antes descrita, presenta para este tipo de empresas la principal cualidad y característica, que es la de apoyar a la planta productiva del país mediante el arrendamiento financiero, para canalizar los recursos propios así como los obtenidos de fuentes externas, que propicien fundamentalmente la adquisición de bienes de capital, destinados hacia los sectores productivos que brinden un apoyo de importancia al desarrollo económico y financiero del país.

Además, este tipo de financiamiento a diferencia de otros, ofrece la oportunidad de apoyar y estimular la productividad de las empresas, que les permita elevar su nivel de competitividad a la escala de los patrones que se registran en el ámbito internacional.

### 1.6 El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario

En términos generales, tomando en cuenta las principales ventajas que ofrece el arrendamiento financiero, éste ha sido considerado por el empresario mexicano como una interesante alternativa para solucionar sus problemas de expansión, modernización y reducción de costos entre otras razones, lo anteriormente expuesto obedece a los siguientes argumentos y motivos:

- 1) Mejora la rentabilidad del capital propio en virtud de que, siempre que el rendimiento interno de la inversión total sea superior al costo implícito del arrendamiento, puede acelerar su expansión con rendimientos marginales, gracias al apalancamiento de su capital propio.
- 2) Tiene acceso a una fuente de financiamiento a plazos largos, a través de la intervención de las arrendadoras profesionales. También es una ventaja que estos plazos largos normalmente se obtienen a tasas fijas, que eliminan el riesgo de cambios en las tasas de interés que hoy en general son muy altos tanto a nivel nacional como internacional.
- 3) Conserva y aumenta su capital de trabajo, en virtud de estar liberando recursos que de otra manera



estarían invertidos en activos fijos, mejorando sus posiciones de caja y reduciendo sus necesidades de financiamiento a corto plazo.

4) La negociación del arrendamiento es ágil, flexible y rápida aún en el caso de fuertes cantidades.

5) Por ser un “crédito” a largo plazo y a tasas fijas, también es una protección contra futuros cambios de tasas en forma radical.

### **1.7 Modalidades del arrendamiento**

El arrendamiento tiene diversas clasificaciones, dentro de las principales se encuentran las siguientes:

1) Arrendamiento puro. De acuerdo con las reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras, dadas a conocer en el Diario Oficial de la Federación del 29 de agosto de 1990, el arrendamiento puro se define como el acuerdo entre dos partes (arrendador y arrendatario), mediante el cual, el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengán las opciones terminales que señalan el

artículo 27 de la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2) Arrendamiento financiero. A diferencia del anterior, en el arrendamiento financiero existe la posibilidad de adoptar al vencimiento del contrato, cualquiera de las tres opciones terminales señaladas en el artículo 27 de la ley citada. Ahora bien, dentro de este tipo de arrendamiento se encuentran 5 modalidades, que se citan a continuación:

1.- Arrendamiento financiero neto. Es aquel en el que el arrendatario cubre todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, daños, impuestos, reparaciones y otros.

2.- Arrendamiento financiero global.- Es lo contrario del anterior, es decir todos los gastos mencionados corren por cuenta de la arrendadora financiera quien los repercute en el monto de las rentas pactadas.<sup>6</sup>

3.- Arrendamiento financiero total.- Es aquel que permite al arrendador recuperar con las rentas en el plazo forzoso, el costo total del activo arrendado más el interés del capital invertido.

4.- Arrendamiento financiero ficticio.- También conocido como venta y arrendamiento posterior (sale and lease back). Consiste en que el propietario de un bien lo vende a una compañía arrendadora, para que

(6) El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. Haime Levy Luis. México. Ed.ISEF. 1994. Pag.47. 33



ésta a su vez se lo arrienda con su respectivo derecho de opción de compra al término del contrato. De esta manera, el propietario original no pierde la utilización del mismo y obtiene dinero en efectivo que puede ser empleado en otras opciones del negocio.

Es importante destacar, que las tres primeras modalidades son formas de arrendamiento financiero para la adquisición de equipo y el último es indirectamente, una forma de financiamiento de capital para las empresas.

La operación se lleva acabo en tres pasos.

- 1.- La empresa dueña del bien ante un requerimiento de recursos frescos, decide "vender" un activo fijo de adquisición reciente a una empresa arrendadora.
- 2.- La arrendadora "compra" el bien y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió, mediante un contrato de arrendamiento financiero.
- 3.- Al final del plazo pactado en el contrato, la arrendataria mediante el pago de la opción de compra, vuelve a ser la propietaria del bien.

Por otra parte, en la práctica común los dos últimos tipos de arrendamientos son los que más se utilizan.



5.- Arrendamiento financiero normal.- Es aquel donde el arrendatario cubre por medio del pago de las rentas hechas al arrendador, el costo del bien objeto del contrato y el costo de financiamiento de la adquisición (costo de capital, costo de operación y margen de utilidad). Los accesorios tales como gastos de seguros, instalación, mantenimiento y registro notariales, son a cargo del arrendatario.

Cabe señalar, que dentro de las negociaciones contractuales existe la posibilidad de que los gastos citados puedan ser incorporados y financiados en el plan de arrendamiento.

Los tipos más usuales de arrendamiento financiero son:

- Puro y financiero.
- Venta y arrendamiento posterior (sale and lease Back).

### **1.8 Diferencias y similitudes entre el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero**

En la vida práctica existe confusión entre el contrato de arrendamiento puro y el arrendamiento financiero, pues al llevar ambos la palabra arrendamiento se



asimila uno en el otro con lo que se cae fácilmente en errores de interpretación.

Algunas empresas distribuidoras de automóviles y de equipo de oficina e industriales, utilizan el nombre de arrendamiento financiero para sus "arrendamientos puros con opción a compra" lo cual es técnicamente incorrecto, pues en el arrendamiento puro no se estipula opción de compra alguna, hecho que es obligatorio invadir en el arrendamiento financiero. Por estas razones es conveniente indicar las principales diferencias y similitudes que existen entre un tipo de arrendamiento y otro, las cuales son las siguientes:

### Principales similitudes

<b>Arrendamiento Financiero</b>	<b>Arrendamiento Puro</b>
1.- Se entregan bienes de activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.	1.- Se entregan bienes del activo fijo para que una tercera haga uso de ellos.
2.- Por lo general son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos. <sup>7</sup>	2.- Pueden ser bienes depreciables o no, los involucrados en el contrato. <sup>7</sup>

(7) El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. Haime Levy Luis. México. Ed. ISEF. 1994. Pag.45.



<p>3.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien prorrogarla durante un tiempo cierto adicional.</p>	<p>3.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Principales diferencias

<b>Arrendamiento Financiero</b>	<b>Arrendamiento Puro</b>
<p>1.- Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, así como dos opciones adicionales.<sup>8</sup></p>	<p>1.- No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.<sup>8</sup></p>
<p>2.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido en la opción de compra.</p>	<p>2.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato.</p>

(8) El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. Haime Levy Luis. México. Ed. ISEF. 1994. Pag.45.

## ESTUDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

<p>3.- Se pactan rentas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.</p>	<p>3.- Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir interés implícitamente.</p>
<p>4.- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente, en su carácter de arrendadoras.</p>	<p>4.- No necesariamente implica un gran volúmen de operaciones. por lo que no es indispensable que sean una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción hecha de las nuevas empresas de arrendamiento puro, que deben contar con índices de liquidez y capitalización razonable, que ayuden a presentar una posición financiera sana.</p>



## **1.9 Diferencias y similitudes entre el arrendamiento financiero y un crédito tradicional**

Debido a que el arrendamiento financiero es una forma adicional de financiamiento a las ya existentes, es importante precisar las diferencias y similitudes que existen entre esta fuente y un crédito bancario tradicional, con objeto de mostrar las razones por las que el arrendamiento financiero es solicitado:

### **Principales similitudes**

<b>Arrendamiento Financiero</b>	<b>Crédito Tradicional</b>
1. Se adquieren bienes productivos para su uso durante la vigencia del contrato, con la opción de compra al finalizar el mismo.	1. Se reciben recursos financieros, para ser destinados a la adquisición de activo fijo.
2. Se establecen rentas periódicas que incluyen capital financiado, la carga financiera y los costos operativos de la arrendadora.	2. Se cubre periódicamente el capital más intereses, hasta amortizar el total del crédito en el plazo establecido.
3. El contrato es irrevocable, terminando la relación entre ambas partes al concluir el plazo forzoso del contrato.	3. El crédito puede ser pagado en forma anticipada y darse por terminado el contrato.



**Principales diferencias**

<b>Arrendamiento Financiero</b>	<b>Crédito Tradicional</b>
<p>1. Tiene tres opciones terminales al concluir el plazo forzoso del contrato:</p> <p>a) Opción de compra del bien arrendado.</p> <p>b) Ampliación del plazo del contrato.</p> <p>c) Enajenación del bien a un tercero, participando arrendadora y arrendatario del producto de dicha enajenación.</p>	<p>1. No tiene opciones terminales al concluir el plazo del crédito.</p>
<p>2. Su efecto no limita otras fuentes de financiamiento, al quedar en garantía solo los bienes arrendados, afectando únicamente el apalancamiento de la empresa.<sup>9</sup></p>	<p>2. El efecto del crédito grava toda la empresa, restringiendo la posibilidad de negociar otros financiamientos a largo plazo, incidiendo en la razón de endeudamiento de la entidad.<sup>9</sup></p>

(9) El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. Haime Levy Luis. México. Ed. ISEF. 1994. Pag.47.



<p>3. Los trámites y requisitos son simples, se puede dar una respuesta rápida a la solicitud con un tiempo de ejecución menor.</p>	<p>3. En ocasiones el tiempo de resolución para el otorgamiento del crédito, es tan largo que imposibilita la producción o proyectos de la empresa.</p>
<p>4. Es posible contar con una línea de financiamiento sin costo, hasta por un año (dependiendo de la Institución).</p>	<p>4. Por cada crédito solicitado, se efectúa una investigación independiente y se requiere toda la documentación nuevamente.</p>
<p>5. Es factible programar los pagos de capital e intereses a las circunstancias financieras del arrendatario.</p>	<p>5. Por lo general, los plazos son fijos y a tasas y montos preestablecidos.</p>
<p>6. No exige saldos compensatorios, en cuentas bancarias por concepto de reciprocidad.</p>	<p>6. Para el otorgamiento del crédito, se requieren saldos en cuentas bancarias con manejo de elevados montos de efectivo.</p>
<p>7. Se financia casi el 100 % del costo del bien, no existiendo gravosos desembolsos iniciales por parte del arrendatario.</p>	<p>7. Se requieren aportaciones fuertes para poder financiar el resto del costo del bien.</p>



## 1.10 Ventajas y desventajas

Como toda decisión de financiamiento, la adquisición de inmuebles, mobiliarios, equipo de transporte, industrial o cualquier otro, por medio del arrendamiento financiero (o puro) presenta sus ventajas y desventajas, tanto para el usuario como para quien lo ofrezca, destacando entre las principales, las siguientes:

### Ventajas

- 1.- Los trámites y requisitos son simples, se pueden dar una respuesta rápida a la solicitud con un tiempo de ejecución menor.
- 2.- Es posible contar con una línea de financiamiento sin costo hasta por un año (dependiendo el tipo de Institución).
- 3.- Es factible programar los pagos de capital e interés.
- 4.- Tiene gran flexibilidad en cuanto a montos.
- 5.- El arrendamiento no requiere publicar o enviar periódicamente su información financiera.
- 6.- Libera capital de trabajo, financiando el equipo adquirido previamente.



7.- En determinados casos es posible financiar operaciones en moneda extranjera a tasas de interés competitivas.

8.-Financia casi el 100% del valor original de los activos incluyendo accesorios, tales como gastos aduanales, de importación, fletes y seguros de transporte.

9.- Los plazos se adaptan a las necesidades del arrendatario, pudiendo llevarse hasta la vida útil fiscal del equipo.

10.- Fiscalmente en el arrendamiento financiero el arrendatario es el propietario de los bienes arrendados, por lo que éste es quien los deprecia, cargando a resultados tanto la depreciación como la carga financiera.

11.- En arrendamiento puro, el arrendatario carga a resultados el monto total de la renta.

12.- El cliente conserva el privilegio de seleccionar el equipo y al proveedor, negociando precio y condiciones de entrega.

13.- El cliente, obtiene precio de riguroso contado, logrando con ello los máximos descuentos establecidos.



### Ventajas financieras

14.- El arrendamiento financiero contribuye al óptimo aprovechamiento del capital de trabajo, permitiendo a la empresa invertir sus recursos en áreas más productivas, lo que se traduce en un incremento del rendimiento sobre sus inversiones.

15.- Dado que a través del arrendamiento financiero se financia casi el 100% del costo del equipo, no existen gravosos desembolsos iniciales por parte del arrendatario, lo cual contribuye a generar una mayor capacidad de compra.

16.- Significa una fuente adicional de financiamiento, al liberar o completar sus líneas tradicionales de crédito, sin exigir saldos compensatorios en cuentas bancarias por concepto de reciprocidad.<sup>10</sup>

17.- La empresa puede en casos específicos, incrementar su capital de trabajo mediante el arrendamiento de equipo que la compañía haya adquirido recientemente.

### Ventajas de servicio

18.- Al conservar la arrendadora la propiedad del equipo, en la mayoría de los casos no se requieren garantías adicionales.

(10) Las Finanzas en la empresa. Moreno Fernández Joaquín.  
México. MC Graw Hill. 1993. Pag.349.



19.- La gama de equipos susceptibles de financiamiento es sumamente amplio, pudiendo ser bienes de capital en general, equipo de cómputo e industrial, equipo de transporte, mobiliario, bienes inmuebles (oficinas, edificios), terrenos y hasta la propia construcción en proceso.

20.- Además de que las rentas pueden diseñarse de tal manera que satisfagan las necesidades específicas del arrendatario, se puede reducir el monto de éstas o no programarse el pago de las mismas, durante el periodo en que la empresa tenga una gran necesidad de capital de trabajo (lo que se conoce como plazo de gracia al inicio, al final o en un periodo intermedio determinado durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero). Más aún el plazo del arrendamiento, generalmente puede establecerse por un periodo más largo que el que se estipula en los contratos de crédito convencionales.

21.- La adquisición de capital no contemplada en el presupuesto de gastos, se puede realizar en ocasiones a través de un arrendamiento, clasificando las rentas como gastos de operación.

22.- La garantía de una operación de arrendamiento la constituye el propio bien arrendado, en consecuencia, el riesgo que se corre es inferior al que se corre por otras fuentes de fondeo o tipos de financiamiento.



23.- Se puede obtener incremento al capital de trabajo (liquidez y Solvencia), mediante la venta de equipo propio y continuar utilizandolo mediante la operación "Sale and lease back".

24.- El arrendatario puede tener acceso a mercados internacionales por lo que tiene un amplio panorama sobre los diferentes tipos de bienes existentes en el mercado.<sup>11</sup>

### Desventajas

1.- La tasa de interés es alta, ya que la fuente de fondeo de las arrendadoras son los bancos y las obligaciones, en otras palabras el crédito no es de primera instancia (o sea propio).

2.- Las rentas mensuales se ajustan de acuerdo al incremento o decremento que tenga como base la tasa cetes o CPP, por tanto, al ser índices de coincidencia dicha tasa base y la tasa de inflación, en una economía con incertidumbre a este respecto, puede ocasionar que los intereses aumenten de un momento a otro, afectando los flujos de efectivo considerablemente, ocasionando problemas de liquidez y solvencia.

3.- Si el arrendatario requiere cancelar el contrato antes del plazo pactado, deberá cubrir una prima.

(11) Las Finanzas en la empresa. Moreno Fernández Joaquín.  
México. MC Graw Hill. 1993. Pag.349.



### **1.11 Sociedades autorizadas para ofrecer el servicio de arrendamiento financiero**

El arrendamiento financiero por ser una figura de intermediación financiera, es regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que las sociedades que ofrecen este servicio se denominan Arrendadoras Financieras y forman parte del Sistema Financiero Mexicano, al actuar como Organizaciones Auxiliares del Crédito.

Ahora bien, para que este tipo de organizaciones operen como tales, se requiere autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para su constitución y operación, previa opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que una vez autorizadas deben sujetarse a la normatividad contable y legal que establecen estos Órganos de autoridad y supervisión.

### **Conclusión**

#### Aspecto financiero

La figura del arrendamiento financiero en el mundo de las finanzas es reciente. Surgió al término de la segunda guerra mundial en los Estados Unidos de Norte América y en Inglaterra, como respuesta a la necesidad de las empresas de contar con activos fijos



para impulsar su producción, sin movilizar en ellos sus escasos recursos financieros.

Esta idea, sentó las bases para considerar por primera vez al arrendamiento a largo plazo como un medio de financiamiento atractivo, tanto para el arrendador como para el arrendatario por diversas razones, de entre las que destacan las siguientes:

Desde el punto de vista del arrendador

- a) Obtiene un rendimiento de sus inversiones, normalmente superior al que ofrecen otras opciones de financiamiento o inversión.
- b) Cuenta con una garantía fija permanente, al no perder la propiedad de los activos.
- c) Participa en el mercado financiero de los diferentes países.

Desde el punto de vista del arrendatario

- a) Obtiene un financiamiento a largo plazo, casi hasta por el 100% del valor de los activos.
- b) No se afectan sus líneas de crédito bancarias.
- c) Le permite desligarse del riesgo de obsolescencia.



En la práctica, las operaciones de arrendamiento financiero pueden tener dos variantes. La primera, consiste en el financiamiento a través de esta figura de nuevas adquisiciones de activos fijos y la segunda, conocida en inglés como “Sale and lease back,” que consiste en la obtención de fondos frescos, por medio de la venta del equipo al arrendador y su posterior adquisición mediante arrendamiento financiero.

### Regulación legal

A partir de 1985, el contrato de arrendamiento financiero se convirtió en un contrato típico por regularse en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), en la que establece fundamentalmente, que al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I.- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato, dicho precio deberá ser inferior al de mercado a la fecha de compra.

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

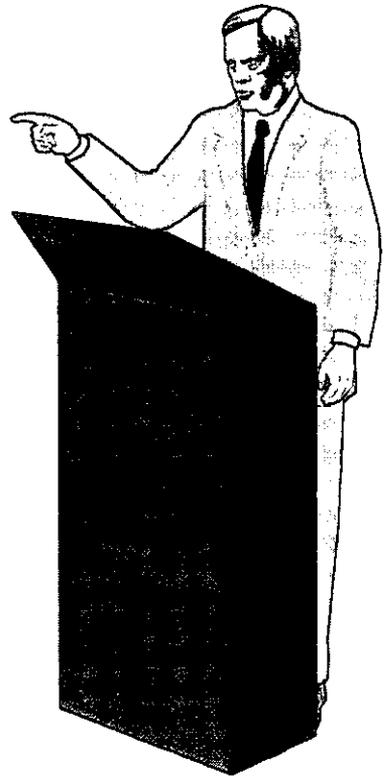
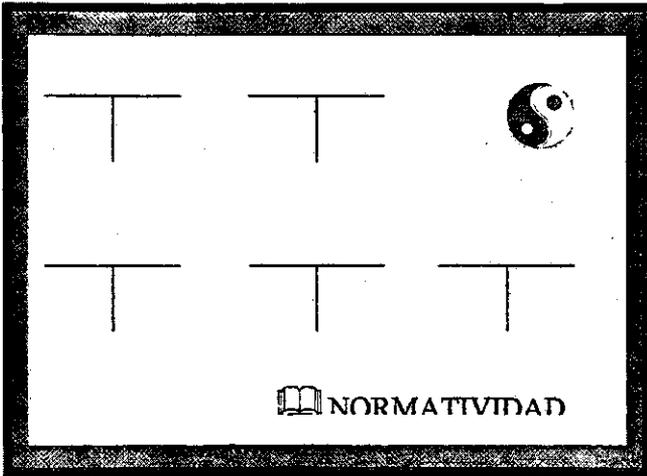


III.- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el propio contrato.

En síntesis, el arrendamiento financiero constituye una de las principales fuentes de financiamiento que coadyuvan al mejor desarrollo de la actividad crediticia, así como a la modernización y crecimiento de los principales sectores de la economía, que apoyan a la planta productiva del país.

# CAPÍTULO 2

## MECÁNICA CONTABLE



## GLOSARIO

- 2.1 Clasificación contable
- 2.2 Marco Legal aplicable
  - 2.2.1 Leyes y Reglamentos
  - 2.2.2 Reglas y Circulares
- 2.3 Principales diferencias de los criterios contables de la CNBV y PCGA
- 2.4 Mecánica contable
  - 2.4.1 Criterio contable único: cartera de arrendamiento
    - 2.4.1.1 Objetivo y alcance del presente criterio
    - 2.4.1.2 Definiciones básicas y características
    - 2.4.1.3 Tipos de cartera de arrendamiento
    - 2.4.1.4 Reglas de valuación
    - 2.4.1.5 Reglas de presentación
    - 2.4.1.6 Reglas de revelación
  - 2.4.2 Principales rubros y cuentas utilizadas
  - 2.4.3 Registro contable
    - 2.4.3.1 Registro inicial
    - 2.4.3.2 Traspaso a cartera vencida y registro de reservas preventivas

2.4.3.3 Registro de bienes adjudicados y/o recuperados y venta del bien

2.4.3.4 Registros en "T" de mayor

Conclusión

2.5 Marco fiscal actual del arrendamiento financiero

2.5.1 Obligaciones y exenciones

2.5.1.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta

2.5.1.2 Código Fiscal de la Federación

2.5.1.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado

2.5.1.4 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

2.5.1.5 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

2.5.2 Propiedad del bien

2.5.3 Deducibilidad

2.5.4 Ventajas para el arrendatario, desde el punto de vista fiscal

Conclusión



---

## CAPÍTULO 2 MECÁNICA CONTABLE

Debido a que las operaciones de arrendamiento financiero sólo las pueden realizar las sociedades que cuentan con autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es preciso señalar la mecánica contable y reglamentación que rigen tanto al arrendamiento financiero como a las arrendadoras financieras, para ello, es importante conocer la clasificación que en términos contables se realiza sobre esta operación, a efecto de mencionar el marco legal que le es aplicable a cada una de ellas y enfocar nuestra atención en forma muy particular al registro contable que realizan las arrendadoras financieras.

### 2.1 Clasificación contable

El arrendamiento financiero se clasifica de diversas formas, que obedecen a los principios, normas y características que en materia contable, fiscal y financiera coexisten en nuestro medio, sin embargo, todas ellas coinciden en una misma, siendo la siguiente:

a) Capitalizable (Financiero). - Es el contrato mediante el cual la persona moral denominada arrendadora financiera, otorga a una persona física o moral llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien



tangible a un plazo forzoso, comprometiéndose ésta última a realizar pagos periódicos (rentas) que comprendan el costo del bien objeto del contrato y el costo de financiamiento de la adquisición (costos de capital, costos de operación y margen de utilidad), adoptando al término del plazo pactado cualquiera de las tres opciones terminales, que son: prorrogar el contrato por un plazo determinado en el que las rentas sean por un monto inferior al que se fijó al inicio del mismo; la compra del bien mediante el pago de una cantidad determinada (una renta simbólica) previamente fijada en el contrato u obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

b) Operativo (Puro).- A diferencia del anterior, es el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, y éste se obliga a pagar periódicamente una renta determinada o determinable, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales señaladas con anterioridad.

### **2.2 Marco Legal aplicable**

Ahora bien, dentro del contexto contable, fiscal y financiero éstas dos concepciones del arrendamiento así como las sociedades que lo ofrecen, son reguladas



por la normatividad contable y las disposiciones legales que a continuación se enuncian.

**Capitalizable.-** Se encuentra regulada principalmente por las siguientes:

### 2.2.1. Leyes y Reglamentos

- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Ley de Instituciones de Crédito.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Reglamento de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en materia de Inspección, Vigilancia y Contabilidad.

### 2.2.2. Reglas y Circulares

- Reglas Básicas para la Operación de Arrendadoras Financieras.
- Circular 1/91 de Banco de México.- Préstamos y Créditos autorizados a obtener.
- Circular 1266.- Bienes Valores y Derechos Adquiridos por Adjudicación o Dación en Pago.
- Circular 1204.- Arrendamiento Financiero (Arrendador).- Procedimientos para su registro contable.



- Circular 1165.- Catálogo de Cuentas, con última actualización de la circular 1355.
- Circular 1349.- Criterios Contables a partir de 1997.
- Código Fiscal de la Federación, artículo 15 que señala:

“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 adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales que establece la Ley de la Materia.

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

**Operativo (Puro).**- El arrendamiento puro se encuentra definido y regulado en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras dadas a conocer en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de agosto de 1990, que a la letra dice:

“DECIMA TERCERA.- Las arrendadoras financieras podrán celebrar como operación conexas el



arrendamiento puro, dentro de los siguientes lineamientos:

1.- Se define el arrendamiento puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.- Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

3.- El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra, en los cuales deberán identificarse los bienes que adquiera la arrendadora financiera.

4.- Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarias para



garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

5.- Los contratos de arrendamiento puro en los que se prevea alguna opción terminal de las contenidas en el artículo 27 de la ley de la materia, se considerarán como arrendamiento financiero. Las partes podrán pactar que, al término del contrato de arrendamiento puro y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones del mismo, la arrendataria adquiera los bienes a su valor de mercado. Si ésta no adquiere los bienes objeto de arrendamiento, la arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor de mercado que tengan al momento de la operación o darlos en arrendamiento puro o financiero, sin que esto se considere para los efectos legales como una opción terminal.

6.- Los contratos de arrendamiento puro que celebren las arrendadoras financieras, no podrán tener un término menor de seis meses.

Otros lineamientos que regulan el arrendamiento puro son:

- Circular 1165.- Catálogo de cuentas, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



- Circular 1172.- Catálogo de cuentas, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Circular 1349.- Criterios contables para 1997 y reexpresión de estados financieros, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

### **2.3 Principales diferencias de los criterios contables de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados**

Ahora bien, para el caso de las arrendadoras financieras el registro de la contabilidad se rige por la normatividad que al efecto emite la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Organismo que de acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, tiene las facultades para determinar las políticas contables y de información que deben observar este tipo de sociedades, por ello tiene un tratamiento contable muy particular que más adelante mostraré.

Es importante destacar, que hasta el año de 1996, las políticas contables diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, fundamentalmente por lo siguiente:



1. No se reconocían los efectos de la inflación en los resultados ni en el capital contable, al igual que no se determinaba el efecto monetario acumulado y del ejercicio.

2. La información financiera era preparada en base a un catálogo de cuentas y reglas de agrupación que en forma específica emite la propia Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mientras que los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, solamente enuncian la agrupación de cuentas en base a su disponibilidad y grado de exigibilidad.

A partir de 1997, la información financiera de este tipo de intermediarios es elaborada de acuerdo con los principios de contabilidad antes citados, ya que reconocen en ella los efectos de la inflación y ofrecen un mayor margen de libertad para la agrupación de cuentas y su presentación en los estados financieros.

### **2.4 Mecánica contable**

Debido al grado de especialización de las operaciones que efectúan las arrendadoras financieras y a efecto de explicar la mecánica contable que realizan, resulta necesario señalar los diferentes tipos de cartera que manejan, así como el criterio que aplican relativo a los lineamientos contables de la cartera de arrendamiento.



## **2.4.1 Criterio contable único: cartera de arrendamiento**

### **2.4.1.1 Objetivo y alcance del presente criterio**

El presente criterio tiene como objeto definir y clasificar los arrendamientos que realizan las arrendadoras financieras como parte de sus operaciones normales, en su carácter de arrendadora.<sup>12</sup> Asimismo, se establecen las reglas particulares de aplicación de los principios contables relativos al registro, valuación, presentación y revelación de los estados financieros, por la cartera obtenida de la operación normal de dichas arrendadoras financieras.

### **2.4.1.2 Definiciones básicas y características**

**Arrendamiento capitalizable.-** Es una operación de arrendamiento en la cual el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado al arrendatario.

**Arrendamiento operativo.-** A diferencia del anterior, en éste no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado al arrendatario.

(12) Circular 1349. Criterios Contables para 1997 y reexpresión de Estados Financieros. CNBV. México. 1997.



**Cartera vigente.-** Es aquella, cuyas operaciones de arrendamiento capitalizable están al corriente tanto en pago de principal como de intereses.

**Cartera vencida.-** Es aquella, en la que las operaciones de arrendamiento no han sido pagadas en el momento y plazos pactados de acuerdo con los lineamientos establecidos.<sup>13</sup>

**Estimación preventiva para riesgos crediticios.-** Es una afectación contable que se realiza contra las cuentas de resultados y que trata de medir aquella parte de la cartera que se estima que no será recuperada.

**Castigos.-** Es cuando la arrendadora financiera cuenta con todos los elementos de juicio para considerar que la recuperación de la cartera no se realizará, y en consecuencia aplica el saldo del crédito contra la estimación.

### 2.4.1.3 Tipos de cartera de arrendamiento

La clasificación de la cartera se hace tomando como base el grado de financiamiento con recursos propios o ajenos, que se realiza en cada operación de arrendamiento.

(13) Circular 1349. Criterios Contables para 1997 y reexpresión de Estados Financieros. CNBV. México. 1997.



**Cartera de arrendamiento capitalizable.-** Son operaciones de arrendamiento en las que el bien es financiado con capital de trabajo de la propia arrendadora.<sup>14</sup>

**Cartera de arrendamiento redescontada.-** Son operaciones de arrendamiento, que generalmente son financiadas con recursos de la banca de desarrollo (NAFIN; BANCOMEXT) o aseguradoras.

**Cartera de arrendamiento sindicada.-** En este tipo de operaciones, el valor del bien mueble o inmueble arrendado, por lo regular excede en más de dos veces el capital contable de una sociedad, por lo que se asocian dos o más arrendadoras aportando en forma proporcional el capital necesario para dicho financiamiento, repartiendo de la misma forma los costos, gastos de financiamiento y utilidades, eventos que se realizan mediante una de estas sociedades que es nombrada como síndico (administradora de los recursos) y que se encarga de cobrar las rentas, repartir los gastos y dividir las utilidades.

**Cartera vencida.-** Es importante señalar que la cartera vencida debe corresponder a aquellos créditos no pagados y que podrá estar integrado por los tipos de cartera antes descritos.

(14) Circular 1349. Criterios Contables para 1997 y reexpresión de Estados Financieros. CNBV. México. 1997.



### **2.4.1.4 Reglas de valuación**

1.- En caso de que la arrendadora adquiriera el activo previo a la realización de un contrato de arrendamiento capitalizable, ésta le dará efecto contable a la compra del mismo, llevando contra las cuentas de activo fijo correspondientes, el valor de mercado del bien que en lo futuro será objeto del contrato de arrendamiento capitalizable.

2.- En la fecha de inicio del contrato de arrendamiento capitalizable, la arrendadora cancelará de las cuentas de activo fijo, el monto registrado del bien, reconocerá la suma de los pagos mínimos, los cuales representan la obligación contractual adicionando la opción de compra respectiva como una cuenta por cobrar en su cartera crediticia. La diferencia entre la cuenta por cobrar registrada y el monto cancelado de las cuentas de activo fijo, dará como resultado el reconocimiento del riesgo financiero por devengar, dentro de los créditos diferidos.

3.- Las rentas devengadas a lo largo del plazo del contrato, deberán dividirse en la parte correspondiente a intereses y capital.

4.- El ingreso por intereses devengados se llevará a resultados en el mes correspondiente, cancelando el crédito diferido previamente reconocido.



5.- Los costos directos iniciales se registrarán como un activo diferido en la fecha de inicio del contrato. Este activo se amortizará conforme se reconozca en resultados el ingreso financiero por devengar.

6.- La cartera vencida será registrada con el saldo insoluto, deducida del crédito diferido, cuando no haya sido pagada bajo cualquiera de las dos siguientes circunstancias:

a) Los arrendamientos capitalizables se considerarán como cartera vencida por el importe total del saldo insoluto del principal del crédito, a los 90 días naturales posteriores a la fecha de vencimiento de la primera amortización vencida y no liquidada por el acreditado.

b) Los intereses ordinarios devengados no cobrados en la fecha en que su pago sea exigible, se considerarán en su totalidad como adeudos vencidos a los 90 días naturales posteriores a la fecha de la primera amortización vencida y no liquidada por el acreditado.

7.- Se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de las operaciones de arrendamiento capitalizable en el momento en que la cartera sea catalogada como vencida.

8.- Por lo que respecta a los intereses ordinarios



devengados no cobrados considerados como cartera vencida, se deberá crear una estimación por un monto equivalente al total de éstos.

### **2.4.1.5 Reglas de presentación**

Dentro del Balance General de las arrendadoras financieras:

a) El monto de los contratos incluidos en cuentas por cobrar se presentará neto del ingreso financiero por devengar.

b) Por la operación de descuento, las arrendadoras financieras deberán reconocer en el activo el monto de la cartera cedida y, en el pasivo el monto de capital e intereses provenientes de la entidad descontante.

c) La cartera de arrendamiento vencida deberá presentarse neta de la estimación preventiva para riesgos crediticios, incluyendo los intereses devengados no cobrados.

### **2.4.1.6 Reglas de revelación**

Mediante notas a los Estados Financieros se debe presentar lo siguiente:<sup>15</sup>

a) desglose del saldo total de la estimación preventiva

(15) Circular 1349. Criterios Contables para 1997 y reexpresión de Estados Financieros. CNBV. México. 1997.



para riesgos crediticios.

b) Desgloce del saldo total de la cartera vencida.

c) En caso de ser relevante, el monto del ingreso financiero.

#### **2.4.2 Principales rubros y cuentas utilizadas**

Las arrendadoras financieras tienen la obligación de procesar su contabilidad, en apego al catálogo de cuentas para arrendadoras financieras que al efecto se encuentra vigente, según circular 1165 de fecha 3 de diciembre de 1992 y posteriores modificaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 52 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que establece lo siguiente:

**Artículo 52.-** Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una organización auxiliar del crédito, o implique obligación inmediata o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad. **La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados se regirán por las disposiciones de carácter general que emita al efecto la Comisión Nacional Bancaria.**



Por ello, a continuación se enuncian, las cuentas y rubros más importantes que intervienen en la contabilización de un contrato de arrendamiento financiero por el registro inicial, y cuando incurre en vencimiento anticipado (cartera vencida):<sup>16</sup>

Rubro 241.- Cartera de arrendamiento capitalizable

Cuentas: 1320.- Cartera de arrendamiento financiero vigente  
1321.- Cartera de arrendamiento financiero sindicado con aportación  
1322.- Anticipos a proveedores  
Menos:  
2610.- Carga financiera por devengar en contratos de arrendamiento financiero

Rubro 249.- Cartera Redescontada

Cuentas: 1340.- Cartera descontada con instituciones de crédito, de seguros y fianzas  
1345.- Otra cartera descontada con Nafin y Bancomext  
Menos:  
260315.- Financiamiento interbancario

Rubro 300 Cartera vencida

Cuentas: 1314.- Cartera vencida  
1324.- Intereses vencidos

(16) Circular 1355. Criterios contables. Reglas de Agrupación. CNBV. México. 1997.



- Rubro 302      Estimación preventiva para riesgos crediticios
- Cuentas:      310201.- De créditos  
                  310202.- De cargas financieras  
                  310209.- Para adeudos en moneda extranjera, por fluctuaciones en el tipo de cambio  
                  310210.- De contratos vencidos de arrendamiento financiero (sólo capital)  
                  310211.- De contratos vencidos de arrendamiento puro

Este grupo tendrá saldo acreedor por su propia naturaleza

- Rubro 310      Otras cuentas por cobrar
- Cuentas:      1504.- Deudores por comisiones sobre operaciones vigentes  
                  1510.- Iva por aplicar

- Rubro 311      Deudores diversos
- Cuentas:      1505.- Otros deudores

- Rubro 320      Bienes adjudicados
- Cuentas:      1601.-Bienes muebles, valores y derechos adjudicados o recuperados  
                  1602.-Inmuebles adjudicados o recuperados  
                  1630.-Bienes muebles recuperados sujetos a venta o arrendamiento



1631.-Bienes inmuebles recuperados  
sujetos a venta o arrendamiento

Menos:

3105.-Estimación para castigo de bienes  
muebles, valores y derechos adjudicados

3106.-Estimación para castigo de  
inmuebles adjudicados

Rubro 610      Otras cuentas por pagar

Cuentas:      2308.-Depósitos en garantía

2315.-Iva por pagar

2331.-Acreedores por adquisición de  
bienes sujetos a arrendamiento

Rubro 620      Acreedores diversos

Cuentas:      2311.- Acreedores diversos

Rubro 790      Utilidad o pérdida neta

Cuentas:      5201.-Intereses cobrados

5202.-Comisiones cobradas

5207.-Recuperaciones

5242.-Beneficios por opción de compra o  
por participación en venta a terceros

Menos:

5114.-Castigos

5116.-Quebrantos diversos

5121.-Condonaciones, quitas y  
bonificaciones



### 2.4.3 Registro contable

Con objeto de mostrar la mecánica contable que llevan acabo las arrendadoras financieras, a continuación se detallan los datos de una operación de arrendamiento financiero y los registros contables que se generan de la misma.

Nombre del arrendatario:	Antonio García Martínez
Núm. de contrato:	101321-AF-1
Fecha del contrato:	01 de diciembre de 1997
Tipo de equipo:	Inmueble para oficinas
Monto original del equipo:	\$456,522
Amortización de capital:	* (\$117,369)
Seguro del bien:	\$57,520
Importe a financiar	\$396,673
IVA del bien (15%):	* \$68,478
Comisión por apertura de crédito (2.63 %):	* \$8,925
IVA del seguro (15%):	* \$8,628
IVA sobre comisión (15%):	* \$1,339
Plazo del contrato:	36 meses (pagos iguales)
Depósito en garantía:	* \$16,637
Tasa de interés anual:	CPP+6 puntos = 29%
Monto de la renta mensual:	\$16,637 + IVA

\* Se liquidan al inicio del contrato



## Tabla de amortización

<b>TABLA DE AMORTIZACIÓN</b> <b>CONTRATO: 101321-AF/ANEXO: 1</b> <b>CLIENTE: ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ</b>						
RTA.	CAPITAL INSOLUTO	AMORT. CAPITAL	INTS	IMPORTE DEL PAGO	I.V.A.	PAGO MENSUAL TOTAL
0	514,042	117,369	0	117,369	0	0
1	396,673	7,029	9,608	16,637	1,441	18,078
2	389,644	7,199	9,438	16,637	1,416	18,053
3	382,445	7,374	9,263	16,637	1,389	18,026
4	375,071	7,552	9,085	16,637	1,363	18,000
5	367,519	7,735	8,902	16,637	1,335	17,972
6	359,784	7,923	8,714	16,637	1,307	17,944
7	351,861	8,115	8,522	16,637	1,278	17,915
8	343,746	8,311	8,326	16,637	1,249	17,886
9	335,435	8,512	8,125	16,637	1,219	17,856
10	326,923	8,718	7,919	16,637	1,188	17,825
11	318,205	8,930	7,707	16,637	1,156	17,793
12	309,275	9,146	7,491	16,637	1,124	17,761
13	300,129	9,368	7,269	16,637	1,090	17,727
14	290,761	9,594	7,043	16,637	1,056	17,693
15	281,167	9,827	6,810	16,637	1,022	17,659
16	271,340	10,065	6,572	16,637	986	17,623
17	261,275	10,309	6,328	16,637	949	17,586
18	250,966	10,558	6,079	16,637	912	17,549
19	240,408	10,814	5,823	16,637	873	17,510
20	229,594	11,076	5,561	16,637	834	17,471
21	218,518	11,344	5,293	16,637	794	17,431
22	207,174	11,619	5,018	16,637	753	17,390
23	195,555	11,900	4,737	16,637	711	17,348
24	183,655	12,189	4,448	16,637	667	17,304
25	171,466	12,484	4,153	16,637	623	17,260
26	158,982	12,786	3,851	16,637	578	17,215
27	146,196	13,096	3,541	16,637	531	17,168
28	133,100	13,413	3,224	16,637	484	17,121
29	119,687	13,738	2,899	16,637	435	17,072
30	105,949	14,071	2,566	16,637	385	17,022
31	91,878	14,412	2,225	16,637	334	16,971
32	77,466	14,761	1,876	16,637	281	16,918
33	62,705	15,118	1,519	16,637	228	16,865
34	47,587	15,484	1,153	16,637	173	16,810
35	32,103	15,859	778	16,637	117	16,754
36	16,244	16,244	393	16,637	59	16,696
<b>TOTAL</b>		<b>514,042</b>	<b>202,259</b>	<b>716,301</b>	<b>30,339</b>	<b>629,271</b>



### 2.4.3.1 Registro Inicial

1.- Registro del contrato de arrendamiento financiero núm. 101321-AF-1 celebrado con el arrendatario Antonio García Martínez.

CUENTA Y CONCEPTO		CARGO	ABONO
1320	Cartera de arrendamiento financiero vigente	716,301	
1510	IVA por aplicar	77,106	
2311	Acreeedores por seguros		66,148
2331	Acreeedores por adquisición de bienes en arrendamiento		525,000
2610	Carga financiera por devengar		202,259
SUMAS IGUALES		\$793,407	\$793,407

2.- Provisión del pago inicial del arrendatario por concepto de comisión del 2.63%; IVA del bien arrendado, amortización de capital y depósito en garantía.

CUENTA Y CONCEPTO		CARGO	ABONO
1504	Deudores por comisiones sobre operaciones vigentes	221,375	
2315	IVA por pagar (equipo arrendado)		77,106
5202	Comisiones cobradas		8,925
2315	IVA por pagar (comisión)		1,339
1320	Cartera de arrendamiento financiera vigente		117,369
2308	Depósito en garantía		16,636
SUMAS IGUALES		\$221,375	\$221,375



3.- Cobro del pago inicial

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1103 Bancos	221,375	
1504 Deudores por comisiones sobre operaciones vigentes		221,375
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$221,375</b>	<b>\$221,375</b>

4.- Cobro de la primera renta (1/36) sobre el contrato de arrendamiento financiero

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1103 Bancos	18,078	
2610 Carga financiera por devengar	9,608	
5201 Intereses Cobrados		9,608
2315 IVA por pagar		1,441
1320 Cartera de arrendamiento financiero vigente		16,637
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$27,686</b>	<b>\$27,686</b>

5.- Registro de la renta 2/36 no cobrada

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1320- Renta devengada (menor a 90 días)	18,053	
2610 Carga financiera por devengar	9,438	
1320 Cartera de arrendamiento financiero vigente		16,637
5201 Intereses cobrados		9,438
2315 IVA por pagar		1,416
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$27,491</b>	<b>\$27,491</b>



6.- Registro de la renta 3/36 no cobrada

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1320- Renta devengada (menor a 90 días)	18,026	
2610 Carga financiera por devengar	9,263	
1320 Cartera de arrendamiento financiero vigente		16,637
5201 Intereses cobrados		9,263
2315 IVA por pagar		1,389
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$27,289</b>	<b>\$27,289</b>

7.- Registro de la renta 4/36 no cobrada

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1320- Renta devengada (menor a 90 días)	18,000	
2610 Carga financiera por devengar	9,085	
1320 Cartera de arrendamiento financiero vigente		16,637
5201 Intereses cobrados		9,085
2315 IVA por pagar		1,363
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$27,085</b>	<b>\$27,085</b>

**2.4.3.2 Traspaso a cartera vencida y registro de reservas preventivas**

8.- Traspaso de rentas vencidas (90 días) y capital insoluto por incumplimiento en el pago de las mismas,



así como creación de estimación para castigo de intereses vencidos no cobrados.

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1314 Cartera vencida	367,519	
1314 Cartera vencida	26,293	
1324 Intereses vencidos	27,786	
2610 Carga financiera por devengar	164,865	
5114 Castigos	27,786	
1320 Renta devengada (menor a -090 90 días)		54,079
1320 Cartera de Arrendamiento financiero vigente		532,384
3102 Estimación preventiva para riesgos crediticios, de intereses		27,786
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$614,249</b>	<b>\$614,249</b>

### 2.4.3.3 Registro de bienes adjudicados y/o recuperación y venta del bien

9.- Registro del bien recuperado y cancelación de cartera vencida

CUENTA Y CONCEPTO	CARGO	ABONO
1631	393,812	
1314 Cartera vencida		393,812
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>\$393,812</b>	<b>\$393,812</b>



10.- Venta del bien recuperado y registro de la ganancia por la venta del mismo

CUENTA Y CONCEPTO		CARGO	ABONO
1103	Bancos	519,000	
1631	Bienes inmuebles recuperados sujetos a venta o arrendamiento		393,812
5207	Recuperaciones		57,492
2315	IVA por pagar		67,696
SUMAS IGUALES		\$519,000	\$519,000

2.4.3.4 Registros en "T" de Mayor

1320-01		2610	
1) 716,301	117,369 (2)	4) 9,608	202,259 (1)
	16,637 (4)	5) 9,438	
	16,637 (5)	6) 9,263	
	16,637 (6)	7) 9,085	
	16,637 (7)		
<u>716,301</u>	<u>183,917</u>	<u>37,394</u>	<u>202,259</u>
S) 532,384	<del>532,384</del> (8)	8) <u>164,865</u>	<del>164,865</del> (S)

2331		1103	
	525,000 (1)	3) 221,375	
		4) 18,078	
		10) 519,000	
	<u>525,000</u> (S)	S) <u>758,453</u>	

# MECÁNICA CONTABLE



1320-999	
5)	18,053
6)	18,026
7)	18,000
S)	54,079
	54,079 (8)

5201	
	9,608 (4)
	9,438 (5)
	9,263 (6)
	9,085 (7)
	37,394 (S)

1314	
8)	367,519
8)	26,293
S)	393,812
	393,812 (9)

1324	
8)	27,786
S)	27,786

5114	
8)	27,786
S)	27,786

3102	
	27,786 (8)
	27,786 (S)

1510	
1)	77,106
S)	77,106

2311	
	66,148 (1)
	66,148 (S)

5202	
	8,925 (2)
	8,925 (S)

2308	
	16,636 (2)
	16,636 (S)



1504	221,375	221,375 (3)
------	---------	-------------

1631	393,812	393,812 (10)
------	---------	--------------

2315		77,106 (2)
		1,339 (2)
		1,441 (4)
		1,416 (5)
		1,389 (6)
		1,363 (7)
		67,696 (10)
		151,750 (S)

5207		57,492 (10)
		57,492 (S)

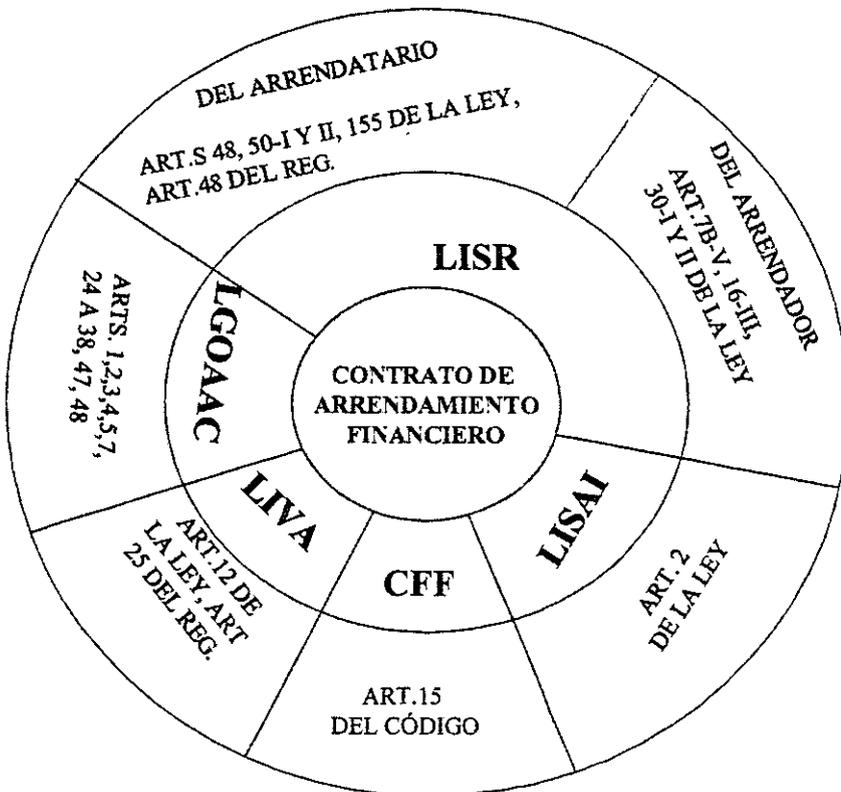
## 2.5 Marco fiscal actual del arrendamiento financiero

El arrendamiento financiero cuenta ya con una larga historia de casi 30 años de funcionar en México, y la inexperiencia y desconocimiento ha quedado en el pasado, ya que en la actualidad, dicha operación está perfectamente reglamentada en distintas leyes, lo que ha provocado una estabilidad en las arrendadoras y arrendatarios para poder planear adecuadamente sus contratos de financiamiento por medio de esta opción disponible.

ESTA TESIS NO DEBE SAIR DE LA BIBLIOTECA



El contrato de arrendamiento financiero, es regulado por las siguientes Leyes: Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código Fiscal de la Federación, y Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; las cuales prevén artículos específicos tanto para arrendatarios como para arrendadoras, como se muestra en el cuadro siguiente:





## **2.5.1 Obligaciones y exenciones**

### **2.5.1.1 Ley del Impuesto sobre la Renta**

#### **Obligaciones para la arrendadora**

- Art. 7B, frac. V.- Este artículo considera como interés a la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, lo que se considera para efectos del cálculo del componente inflacionario.
- Art. 16 Frac. III.- Establece que los ingresos obtenidos de los contratos de arrendamiento financiero se considerarán como ingresos fiscales.
- Art. 30, Frac. I y III.- Cálculo del costo en ingresos por arrendamiento financiero, si se opta por acumular sólo lo celebrado.

#### **Obligaciones para el arrendatario**

- Art. 48.- Determinación del monto original de la inversión en contratos de arrendamiento financiero.
- Art. 50, Frac. I y II.- Opciones pactadas en arrendamiento financiero, para acumularla como parte del monto original de la inversión.
- Art. 155.- Fuente de riqueza en México por arrendamiento financiero, si los bienes se utilizan dentro del país o si los pagos que se hagan en el



extranjero se deducen por un establecimiento permanente en el país.

### **2.5.1.2 Código Fiscal de la Federación**

○Art. 15.- Se señala que en las operaciones de arrendamiento financiero, los contratos deben celebrarse por escrito y consignar el valor del bien, así como la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

### **2.5.1.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado**

○Art. 12.- Ventas a plazo y arrendamiento financiero.- se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

○Art. 25 del Reglamento.- Se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles.

### **2.5.1.4 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles**

○Art.2.- Exenciones.- No se pagará el impuesto establecido en esta Ley cuando los arrendatarios financieros ejerzan la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.



### **2.5.1.5 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito**

- Art. 24.- Operaciones autorizadas a realizar por las arrendadoras financieras.
- Art. 25.- Contrato de arrendamiento financiero.
- Art. 26.- Documentación del contrato de arrendamiento financiero mediante pagarés a favor de la arrendadora.
- Art. 27.- Opciones terminales al vencimiento del contrato.
- Art. 28.- Entrega de los bienes.
- Art. 29.- Conservación de los bienes arrendados que permita su uso.
- Art. 30.- Selección del proveedor o fabricante.
- Art. 31.- Riesgos que asume la arrendataria.
- Art. 32.- Obligaciones del arrendatario en caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros.
- Art. 33 al 35.- Contratación de seguros para los bienes arrendados.
- Art. 36.- Límites y condiciones para operaciones de arrendamiento financiero.



- Art. 37.- Inversión del capital pagado y reservas de capital, en operaciones propias de su objeto social.
- Art. 38.- Operaciones prohibidas

### **2.5.2 Propiedad del bien**

Fiscalmente el propietario del bien es el arrendatario, ya que incurre en una enajenación de bienes, que de acuerdo con la fracción IV del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación lo establece de la siguiente manera:

“ Se entiende por enajenación de bienes: IV.- la que se realiza mediante el arrendamiento financiero.”

Es importante aclarar que jurídicamente el bien es propiedad de la arrendadora, en virtud de que ésta cuenta con la factura o escritura endosada a su favor, como garantía del contrato de arrendamiento financiero del cual es objeto.

Cabe destacar que en caso del contrato de arrendamiento puro, el dueño absoluto del bien tanto fiscal como jurídicamente es la arrendadora, ya que en esta clase de contratos no se establece la opción de compra, por lo que al final del plazo el arrendatario simplemente devuelve el bien objeto de arrendamiento.



### **2.5.3 Deducibilidad**

Tomando como base que el artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR), considera como monto original de la inversión a la cantidad que se hubiera pactado como valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero, y que el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, considera dicho contrato como una enajenación de bienes; el artículo 41 de la Ley de ISR, autoriza deducir (depreciar) mediante la aplicación en cada ejercicio, los porcentajes máximos autorizados que están establecidos en los artículos 44 y 45 de esta misma Ley, al monto original de la inversión. Por lo que dicha deducción queda reservada a favor del arrendatario, así como deducir los intereses de las rentas pagadas.

Por otra parte, en el arrendamiento puro, la arrendadora tiene el derecho a deducir el bien en términos de lo señalado en el párrafo anterior, dejando al arrendatario la posibilidad de deducir el 100% de las rentas, por corresponder a un gasto de operación.

### **2.5.4 Ventajas para el arrendatario desde el punto de vista fiscal**

Desde el punto de vista fiscal, el arrendamiento financiero ofrece principalmente 2 ventajas para el arrendatario, siempre y cuando sea persona física con



actividad empresarial o persona moral, dichas ventajas son las siguientes:

- a) Permite deducir los bienes de acuerdo con las tasas de depreciación establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- b) Es deducible la parte de los intereses pagados en cada una de las rentas.

Para las personas físicas sin actividad empresarial, resulta impráctico adquirir bienes mediante arrendamiento financiero, ya que el costo financiero resulta superior a otro tipo de financiamiento y además no puede hacer efectivas las deducciones que ofrece la ley.

### **Conclusión**

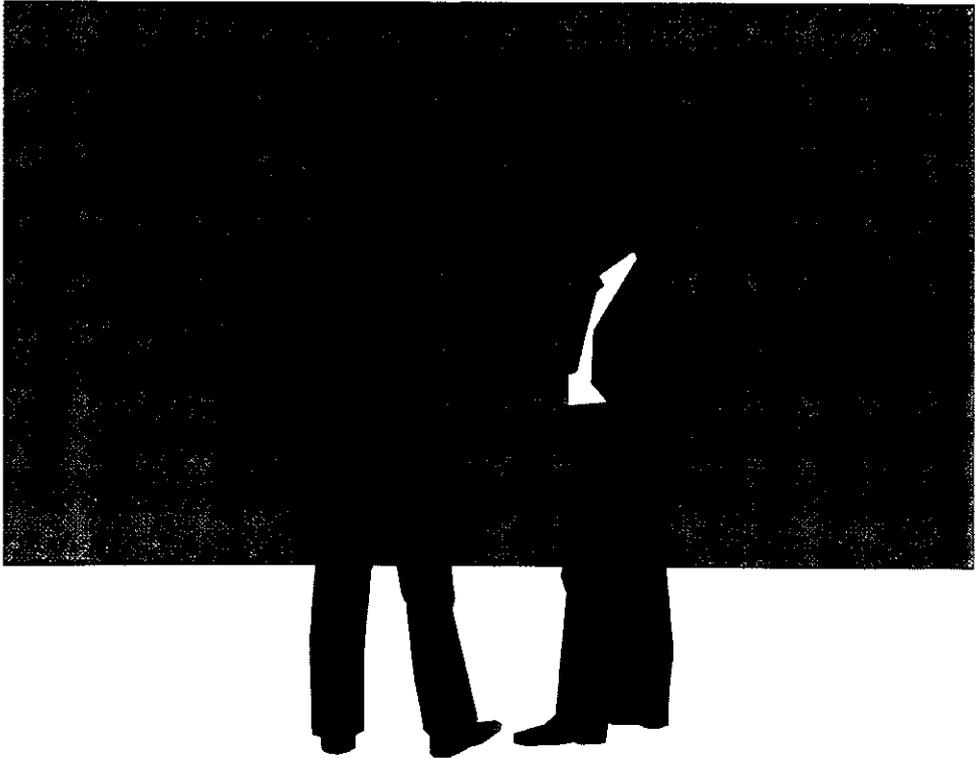
Sin duda, el arrendamiento financiero por ser una figura de financiamiento que tiene un elevado nivel de especialización y por corresponder a una operación que participa en el sistema financiero como auxiliar del crédito, ésta debe ser regulada y supervisada por las autoridades que en el ámbito de su competencia lo pueden hacer como son la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de leyes, como la Ley General de



Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, disposiciones de carácter legal y cualquier otro ordenamiento, como el catálogo de cuentas en vigor, mismos que establecen los criterios de contabilización de este tipo de operaciones, con el fin de coadyuvar a la sana canalización de recursos, la protección de los intereses del público inversionista y ahorrador, así como a la transparencia de las operaciones registradas y presentadas en la contabilidad de las Organizaciones Auxiliares del Crédito que prestan este servicio, dándole mayor confiabilidad a la información financiera.

## **CAPÍTULO 3**

# **SITUACIÓN ACTUAL EN MÉXICO Y TENDENCIAS**



## GLOSARIO

- 3.1 Universo de arrendadoras financieras
- 3.2 Problemática actual operativa
  - 3.2.1 Cartera vencida
  - 3.2.2 Disminución de la cartera vigente
  - 3.2.3 Capital contable y utilidades
  - 3.2.4 Liquidez
- 3.3 Tendencias
  - 3.3.1 Quiebra y/o revocación
  - 3.3.2 Fusión
  - 3.3.3 Desregulación
- 3.4 Expectativas
- Conclusión



## **CAPÍTULO 3**

### **SITUACIÓN ACTUAL EN MÉXICO Y TENDENCIAS**

#### **3.1 Universo de arrendadoras financieras**

A raíz de la crisis económica a finales de 1994, cuya afectación alcanzó a todos los sectores de la economía del país, incluyendo el financiero, dentro del cual se ubican las arrendadoras financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, dió inicio el proceso de extinción de este tipo de intermediarios, principalmente durante el año de 1996, por la falta de solvencia y liquidez, originados por la cartera morosa, su costo administrativo y el tiempo requerido para su recuperación, frente al costo financiero de su fondeo, tanto bancario como bursátil, que ha venido deteriorando sus resultados de operación.

La estrategia de la administración nacional actual, es buscar la recuperación del crecimiento económico entre otros aspectos, mediante la modernización financiera a través de la liberación de los mercados financieros, la inversión extranjera y el desarrollo institucional del sistema, observándose cambios significativos en el sistema financiero en un período breve, destacando la desincorporación bancaria, la formación de grupos financieros y la aceptación de filiales financieras del exterior.

Es importante destacar que las arrendadoras financieras



presentan un papel importante en la actividad económica del país y debido al desarrollo que tenían, a la evolución de la economía y del sector financiero, cuentan ya con acceso en forma directa al mercado de valores, por medio de la emisión de obligaciones y pagarés a mediano plazo para ser colocados entre el gran público inversionista, lo que permitió a estas organizaciones la captación de mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones, disminuir los intereses y prestar un servicio más eficaz a sus clientes.

Por otra parte, para explicar la situación actual que guarda el sector de arrendadoras financieras, en relación al universo de sociedades que lo integran, tanto agrupadas, no agrupadas (o independientes) y filiales del exterior, primeramente definiré a que se refiere cada subdivisión, aclarando que se analizará únicamente la problemática y tendencias de las arrendadoras financieras no agrupadas.

**Agrupadas.-** Son sociedades anónimas constituidas conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles integrantes de un Grupo Financiero, con autorización para operar de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el que participan una sociedad controladora (banco, casa de bolsa o institución de seguros) y por lo menos 3 sociedades de las siguientes: almacén general de depósito, arrendadora financiera, empresa de factoraje, casa de cambio, institución de fianza, sofol,



así como sociedades operadoras de sociedades de inversión y administradoras de fondos para el retiro.

**Filiales del exterior.-** Son sociedades anónimas constituidas en México, autorizadas para la prestación de determinados servicios financieros, en este caso de arrendamiento financiero, tienen personalidad jurídica propia y están sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, su naturaleza jurídica no es distinta a la de los intermediarios financieros de capital mayoritariamente mexicano.

**No agrupadas.-** Son sociedades anónimas constituidas conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como arrendadoras financieras, **con el carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito**, con personalidad jurídica propia, cuya actividad la realizan en forma individual, es decir sin la dependencia o la participación de otro intermediario financiero.

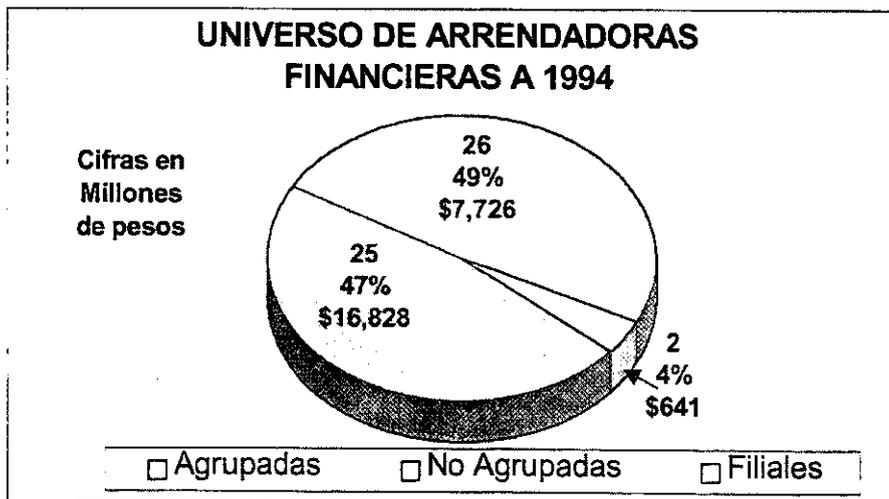
### Composición del sector a 1994

Para finales de 1994, el sector de arrendadoras financieras se encontraba dividido en tres grandes segmentos que eran arrendadoras financieras agrupadas, filiales del exterior y no agrupadas (como se mencionó anteriormente), mismos que se integraban por 25, 2 y 26 sociedades respectivamente, las cuales



mostraban niveles importantes en la colocación de operaciones reflejada en su cartera de arrendamiento financiero, que ascendía a \$16'828 mil, \$641 mil y \$7,726 mil pesos respectivamente, como se muestra en el siguiente cuadro:<sup>17</sup>

<b>TIPO DE ARRENDADORA</b>	<b>NO DE SOCIEDADES</b>	<b>MONTO DE ACTIVOS EN MILLONES \$ (1994)</b>
<b>Agrupadas</b>	<b>25</b>	<b>16,828</b>
<b>No Agrupadas</b>	<b>26</b>	<b>7,726</b>
<b>Filiales</b>	<b>2</b>	<b>641</b>
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>25,195</b>



(17) Boletín estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV. México. Septiembre, 1996. Tomo V. Número 18.



### Comportamiento del sector a finales de 1997

Las arrendadoras agrupadas se han venido fusionando con los bancos que forman los grupos financieros, con el fin de disminuir los riesgos de operación y promover la colocación de un mayor número de operaciones en los sectores de la economía que así lo requieran. Pese a dicha estrategia de fusión, se observa una notable disminución en el número de organizaciones que integran este segmento reduciéndose de 25 a 13 arrendadoras durante el período de 1994 a 1997, y se espera un mayor decremento debido a la integración de la actividad de la arrendadora financiera a las actividades normales del banco como una operación de ventanilla, eliminando con ello la estructura administrativa y financiera, con objeto de proporcionar un mejor servicio al cliente y eficientar este tipo de financiamiento.

Ahora bien, pese a que la multicitada crisis financiera impactó a todos por igual, el grado en que fueron afectadas difiere mucho por la capacidad de respuesta y alternativas al alcance de las distintas instituciones, teniendo mayor margen de maniobra las extranjeras por su gran capacidad de fondeo y respaldo financiero, siendo éstas organizaciones las arrendadoras financieras filiales, segmento que durante el período de 1994 a 1997 se incrementó de 2 a 11 sociedades, lo que explica la entrada de recursos del exterior para continuar apoyando el crecimiento económico y la demanda de



financiamiento a mediano y largo plazo de los sectores productivos del país.

Así mismo, al término del segundo semestre de 1997 el universo de arrendadoras financieras no agrupadas se vió sensiblemente modificado por la crisis financiera de 1994, que impactó su estructura financiera, y aunado al aumento de cartera vencida, la falta de liquidez y de colocación de operaciones, que repercutió en una disminución de sociedades que integraban este segmento en 1994, pasando de 26 sociedades a tan solo 16 a 1997.

Dicha disminución se debió principalmente a que la cartera vencida y los costos financieros de su fondeo se elevaron en proporción directa al aumento de las tasas de interés, lo que provocó el inicio de un proceso de descapitalización que aún hoy en día no termina, lo que trajo consigo la revocación de la autorización para operar como arrendadoras financieras de 9 sociedades (emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público), y la fusión de una sociedad a un grupo financiero, como se describe en el cuadro siguiente:<sup>18</sup>

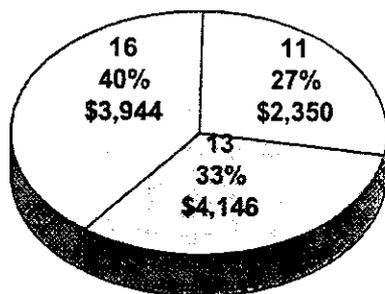
<b>TIPO DE ARRENDADORA</b>	<b>Nº DE SOCIEDADES</b>	<b>MONTO DE ACTIVOS EN MILLONES \$</b>
Agrupadas	13	4'146
No Agrupadas	16	3,944
Filiales	11	2,350
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>10,440</b>

(18) Boletín estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV.  
México. Diciembre, 1997. Tomo VI. Número 22.



### UNIVERSO DE ARRENDADORAS FINANCIERAS A 1997

Cifras en millones de pesos



Agrupadas

No Agrupadas

Filiales

### 3.2 Problemática actual operativa

La situación de las empresas arrendadoras del país es muy similar a la de la banca. La gran mayoría de las empresas se encuentran inmersas en la recuperación de sus carteras, continúan reestructurando sus pasivos financieros, eficientando sus organizaciones y empiezan gradualmente a colocar recursos nuevos.

Sin embargo, como ya lo he comentado con anterioridad, se puede apreciar que existe una sensible disminución en cuanto al número de sociedades que ofrecen el arrendamiento financiero y aún más en aquellas que son independientes (no agrupadas) y que carecen sobre todo de un respaldo financiero que les permita hacer frente a la crisis económica-financiera y cubrir sus necesidades de fondeo.

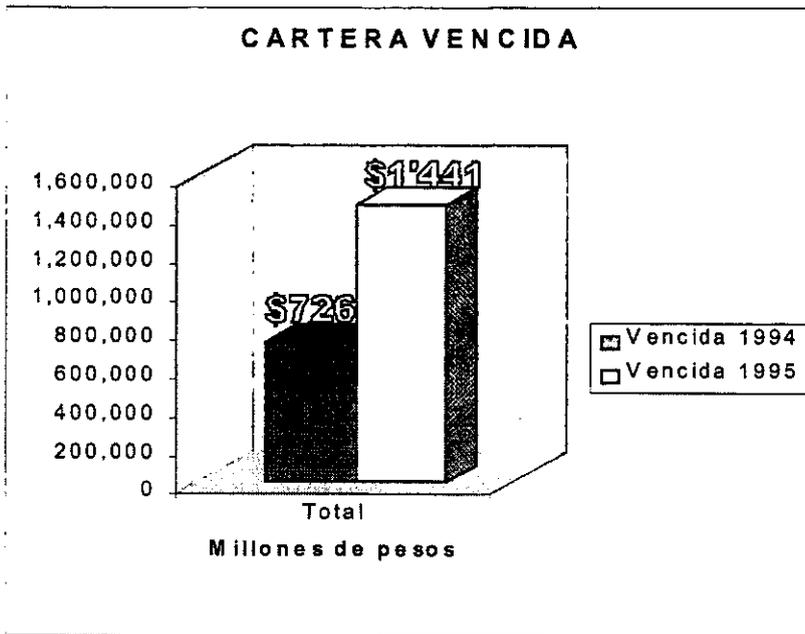


Por ello, de acuerdo con datos e información financiera consignada en los boletines estadísticos de arrendadoras financieras emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y análisis efectuados sobre cifras al 31 de diciembre de los años de 1994 a 1997, a continuación se enuncian los principales indicadores de la problemática actual operativa, así como las causas fundamentales que les dieron origen y su consecuente decrecimiento del sector arrendador, primordialmente en el independiente (no agrupadas).

### **3.2.1 Cartera vencida**

Sin duda, uno de los principales problemas que afectaron a las Organizaciones, fue el incremento de la cartera vencida que se dio principalmente a finales del segundo semestre de 1995, en donde el monto de las carteras vencidas de las arrendadoras financieras se vió incrementado hasta un 98% en términos globales con respecto al año de 1994, pasando de \$726 millones de pesos a \$1,441 millones de pesos existiendo un aumento de \$715 millones en tan solo un año, como se muestra en el siguiente cuadro:<sup>19</sup>

(19) Boletín Estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV. México. Septiembre 1996. Tomo V. Número 18 y Diciembre, 1997. Tomo VI. Número 22.



Con respecto al crecimiento en los niveles de cartera vencida, este se debió a aspectos como:

- 1.- El aumento en las tasas de interés en los primeros meses de 1995, lo que afectó la capacidad de pago de los arrendatarios y trajo como consecuencia el incumplimiento de los pagos de sus créditos.
- 2.- Otro elemento que influyó fue la falta de una adecuada composición de reservas y provisiones, las cuales en estricta teoría se deben constituir principalmente ante posibles pérdidas provenientes del deterioro de su cartera crediticia, la constitución de reservas les permite hacer frente a posibles

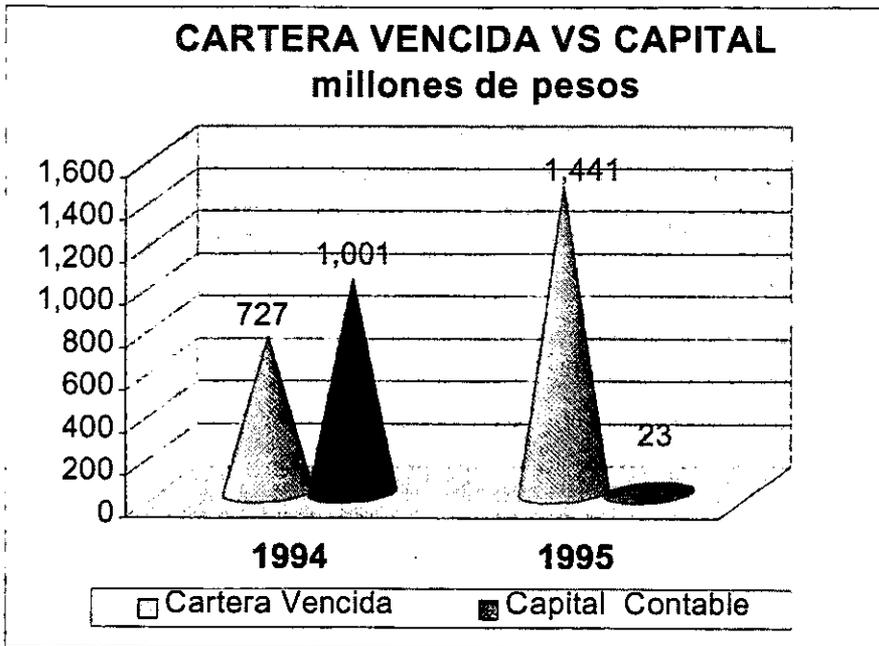


fluctuaciones en los precios de sus activos o pasivos.

3.- La concentración excesiva de sus activos implicó también un riesgo que puso en peligro a las arrendadoras financieras, de hecho, dicha concentración ha sido una de las principales causas de quiebra de muchas instituciones y no obstante que existen actualmente limitaciones al monto del crédito que se puede otorgar a una persona física o moral, se ha observado que diversas organizaciones han incurrido en riesgos excesivos al canalizar y concentrar recursos en créditos de empresas relacionadas entre sí o con la propia arrendadora, lo que ha originado una disminución drástica de la recuperación de la cartera.

Es importante destacar que para finales de 1995, el sector de arrendadoras financieras independientes, debido al impacto provocado por los incrementos de su cartera vencida, reflejaba índices de descapitalización que llegaban al 6,265% con respecto al 73% del que mostraban a 1994, es decir, a 1994 el capital contable de \$1,001 millones era absorbido por su cartera vencida a esa fecha de \$727 millones en un 73%, mientras que para diciembre de 1995 el capital contable que ascendía a \$23 millones era absorbido por la cartera vencida de \$1,441 millones equivalente a un 6,265 %, esto es que la cartera vencida equivalía a 62.25 veces el monto de dicho capital contable, lo que ponía en riesgo la continuidad de la operación por quiebra técnica.<sup>20</sup>

(20) Boletín estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV.  
México. Septiembre, 1996. Tomo V. Número 18.



El incremento en los niveles de cartera vencida, la falta de liquidez por parte de las arrendadoras para hacer frente a sus pasivos financieros, la creciente descapitalización de las mismas sociedades, aunado a factores como la distorsión operativa que presentaban algunas organizaciones, fueron elementos suficientes y determinantes para que 10 arrendadoras financieras fueran revocadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público principalmente durante el año de 1996, por lo que hoy en día al cierre del año de 1997 el sector de este tipo de intermediarios se ha reducido de 26 a 16 sociedades.



No obstante lo anterior, de las 16 empresas que se mantienen en operación a la fecha, continúan presentando incrementos en su cartera vencida con respecto al año de 1996 por un total de \$412 millones de pesos, sin embargo, hoy día la gran mayoría de las empresas del sector, cuentan con mayores recursos y provisiones para hacer frente a esta cartera y han sido capitalizadas, además la mayoría de ellas han reestructurado sus pasivos y trabajan para tener una estructura de costos más eficiente y ligera. Los principales retos siguen siendo el mostrar una empresa sana para obtener fondeos en condiciones económicamente adecuadas, así como el prepararse para el crecimiento de la economía y la creciente demanda de financiamientos a largo plazo de los años por venir.

### **3.2.2 Disminución de la cartera vigente**

Otro elemento no menos importante, es el hecho de que durante el primer semestre de 1995, la cartera de arrendamiento financiero vigente se vio disminuida en un 13% en relación con diciembre de 1994, ante el escaso otorgamiento de nuevos financiamientos, asimismo influyeron los prepagos de cartera y la rescisión de contratos que se realizaron ante el aumento de las tasas de interés durante ese mismo semestre del año.



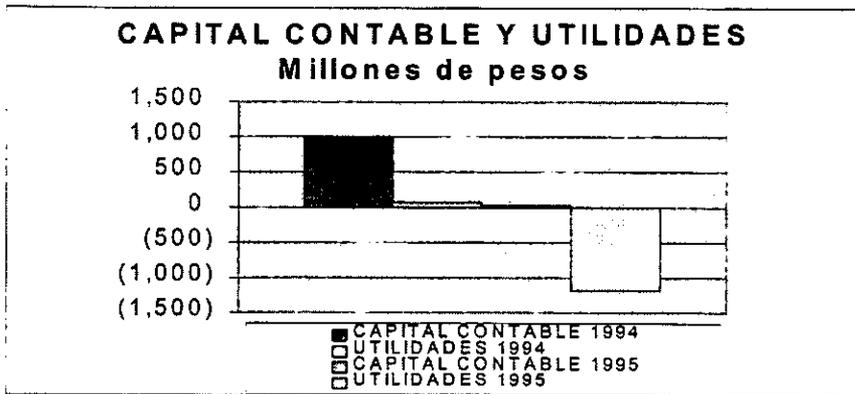
No obstante, algunas empresas reportaron crecimientos en sus carteras gracias a las reestructuraciones realizadas, que en ciertos casos esto sólo significaba alargar el tiempo de vida de una cartera que finalmente no se recuperaría.

### **3.2.3 Capital contable y utilidades**

El universo de arrendadoras financieras no agrupadas que al 31 de diciembre de 1994 se encontraba conformado por 26 organizaciones, presentaban un capital contable que en conjunto ascendía a \$1,001 millones de pesos, asimismo las utilidades que reflejaban eran en su mayoría positivas, por un monto de \$73 millones de pesos. Sin embargo, por la falta de colocación de nuevas operaciones de arrendamiento, los crecientes niveles de cartera vencida y los impactos en su estructura financiera por reservas preventivas reconocidas por dichas sociedades para cubrir sus contingencias; (ello ocurrido principalmente durante 1995), trajo como consecuencia que al cierre de ese año los resultados de operación de dichas sociedades reflejaran pérdidas que ascendieron en su conjunto a \$1,183 millones de pesos, repercutiendo directamente en el capital contable de las mismas, manifestándose en algunos casos con cifras negativas y en otros consumiéndose dicho capital hasta en un 74%, que en conjunto reflejaron capital contable por \$23 millones.



En el siguiente cuadro se aprecian los niveles de capitalización y utilidades generadas a diciembre de 1994 y 1995, período en el que se reflejaron los impactos más importantes de la crisis económica financiera.<sup>21</sup>



Los problemas de capitalización y elevados índices de pérdidas ocurridas durante el periodo antes señalado, entre otros aspectos, colocó a 9 sociedades en riesgo de continuar operando y durante 1996 fueron revocadas por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; dichas arrendadoras fueron: Mexicana, Integral, Reforma, Multiarrendadora, Empresarial, Ultra Arrenda, Lefact, Estrategia y Minera Mercantil, además de Arrendadora Pragma que ya había sido intervenida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el año de 1994.

(21) Boletín Estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV. México. Septiembre 1996. Tomo V. Número 18.



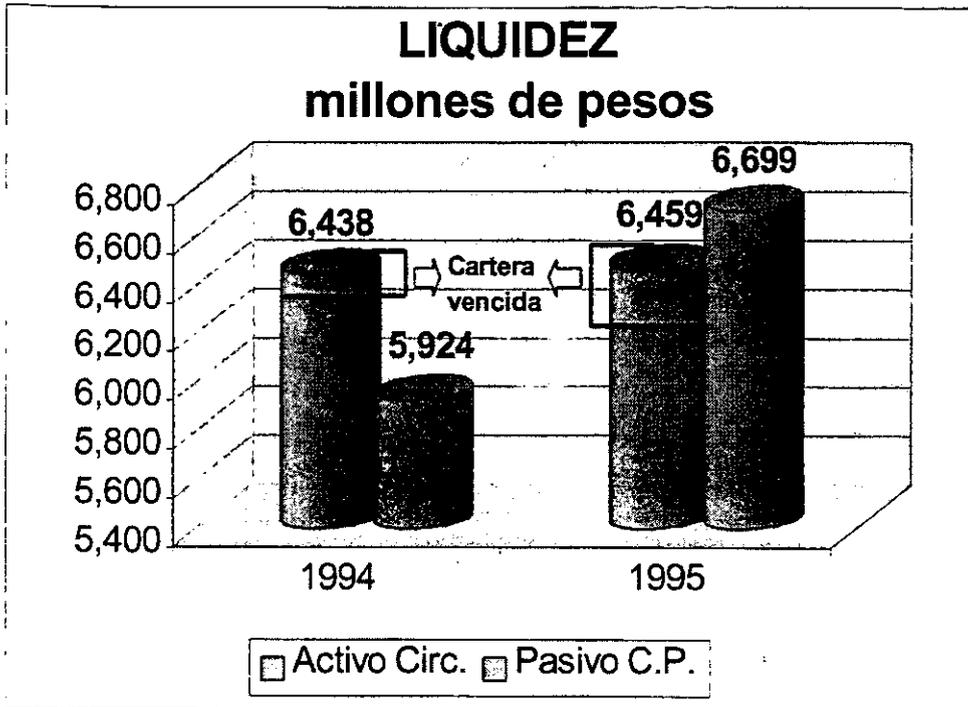
### 3.2.4 Liquidez

Por otra parte, como una de las características que participaron en la problemática operativa de este sector financiero fue la falta de liquidez, la cuál acentuó el debilitamiento de la estructura financiera de las sociedades, ya que para finales de 1994 reportaban una liquidez de tan sólo 1.08%, esto es que el monto de sus obligaciones a corto plazo estaban respaldados con un peso y ocho centavos de cartera y otras inversiones a corto plazo para hacerle frente, mientras que para 1995 los pasivos a corto plazo estaban soportados por sólo 96 centavos de cartera, considerando la cartera vencida y otras inversiones para hacerle frente a dichas obligaciones.

El esquema que presento a continuación muestra un comparativo de la liquidez que reflejaban las arrendadoras financieras a 1994 con respecto a 1995, observándose un sensible decrecimiento.<sup>22</sup>

<b>CONCEPTO</b>	<b>1994 millones \$</b>	<b>1995 millones \$</b>
Cartera vencida	727	1,442
Otros activos circulantes.	5,711	5,017
Total activo circulante	6,438	6,459
Pasivo corto. Plazo.	5,924	6,699
<b>Índice de liquidez</b>	<b>1.086</b>	<b>0.9641</b>

(22) Boletín Estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV.  
México. Septiembre 1996. Tomo V. Número 18.



Dentro de los motivos que dieron origen a los 4 indicadores de esta problemática operativa actual, destacan principalmente los siguientes:

a) Dependencia bancaria.- El grado de endeudamiento que tenían las arrendadoras para satisfacer las necesidades de financiamiento, se vio directamente afectado por el incremento en las tasas de interés, que provocó que los altos costos financieros que tenían que cubrir a los bancos, fueran cubiertos utilizando todo lo que las arrendadoras lograban recuperar, tanto de la cartera vigente como de la cartera vencida, así como los



pagos que por concepto de liquidación de adeudos efectuaban algunos clientes, reduciendo con ello el nivel de liquidez y obstaculizándoles el camino para pagar la parte de capital de los mismos préstamos, causando inclusive un adelgazamiento en la propia estructura administrativa de las sociedades.

b) Distorsión operativa.- Es importante mencionar que la distorsión operativa se da cuando los recursos tanto propios como externos (banca comercial), se canalizan en operaciones de arrendamiento en empresas que mantienen relaciones entre sí o con nexos patrimoniales con la propia arrendadora y que además, dichos créditos son otorgados en desapego a las políticas de la sociedad, o en términos que se apartan de manera significativa de las condiciones de mercado prevalecientes en el momento de su otorgamiento, dando lugar a un alto riesgo en función de la recuperación de la propia cartera y por consecuencia a la falta de liquidez, para hacer frente a sus obligaciones y necesidades de fondeo.

c) Disminución de la colocación de nuevas operaciones.- Como ya lo comenté con anterioridad, uno de los múltiples factores que intervinieron en la falta de liquidez, fue la baja o nula colocación de nuevas operaciones, lo que evidentemente se traduce en una escasez en la generación de recursos que permita contar con la posibilidad de enfrentar sus costos



financieros, administrativos y requerimientos de capital.

### 3.3 Tendencias

La crisis económica-financiera ocurrida a finales de 1994, cuyos efectos principales se dieron en 1995, tuvo implicaciones importantes que afectaron a todas las arrendadoras financieras por igual, lo que se tradujo en incrementos de cartera vencida, disminución en la colocación de nuevas operaciones, descapitalización y falta de liquidez lo cual, aunado a prácticas insanas, dependencia bancaria y distorsión operativa llevadas a cabo por las sociedades, han provocado que el sector, particularmente el de arrendadoras financieras no agrupadas adopte un ritmo de decrecimiento, siendo así que al 31 de diciembre de 1997 se ha reducido el sector en un 38% con respecto al año de 1994, es decir de 26 organizaciones que existían a esta última fecha, hoy en día sólo hay 16, en donde 9 de las sociedades fueron revocadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público durante 1996, por aspectos que se han comentado con anterioridad y una más se revocó, luego de ser intervenida gerencialmente en 1994 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En la siguiente gráfica, se muestra el número de sociedades que existían en 1994 y las que prevalecen en 1997, así como el nivel de sus activos.<sup>23</sup>

(23) Boletín Estadístico de Arrendadoras Financieras. CNBV. México. Septiembre 1996. Tomo V. Número 18 y Diciembre, 1997. Tomo VI. Número 22.

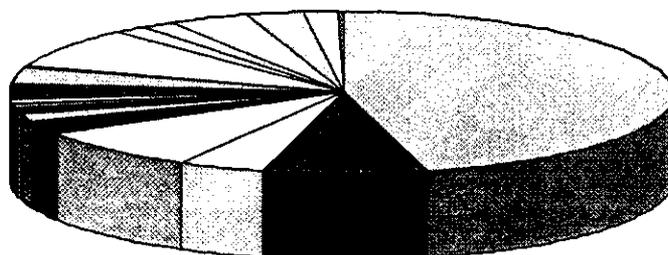
# SITUACIÓN ACTUAL EN MÉXICO Y TENDENCIAS



<b>ARRENDADORAS NO AGRUPADAS</b>	<b>TOTAL DE ACTIVOS 1994</b>	<b>TOTAL DE ACTIVOS 1997</b>
	<b>(MILES DE PESOS)</b>	
Internacional	3,531,372	2,019,094
Financiera del Norte	633,134	415,275
Comercial América	311,520	355,284
Financiera Dina	652,468	324,745
Fina - Rent	216,839	94,738
Financiera del Bajío	115,623	154,800
Agil	14,919	114,172
Tradem	36,264	92,500
Valmex	53,100	108,477
Lease	63,686	57,667
Directo	54,996	37,947
Corpofin	27,905	43,851
Magna Arrendadora	77,286	34,799
Ucic	36,013	32,688
Arfinsa	20,493	35,067
Chapultepec	67,851	23,207
Mexicana	243,803	REVOCADA
Integral	45,105	REVOCADA
Reforma	605,139	REVOCADA
Multiarrendadora	123,584	REVOCADA
Empresarial	138,304	REVOCADA
Ultra Arrenda	301,718	REVOCADA
Lefact Arrendadora	197,298	REVOCADA
Estrategia	145,825	REVOCADA
Minera Mercantil	12,111	REVOCADA
Pragma	0	INTERVENIDA
<b>Total</b>	<b>7,726,356</b>	<b>3,944,311</b>
<b>NO. DE SOCIEDADES AL 31-DIC-94</b>		<b>26</b>
<b>NO. DE SOCIEDADES AL 31-DIC-97</b>		<b>16</b>



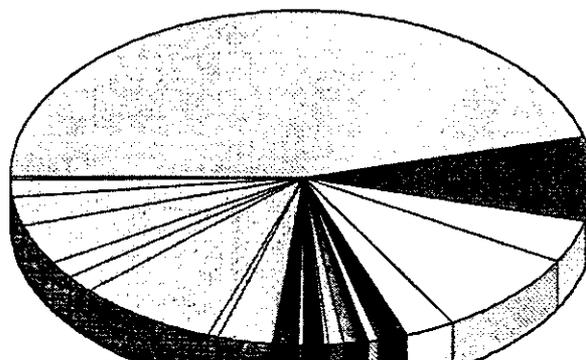
## ARRENDADORAS FINANCIERAS NO AGRUPADAS



- |                                                       |                                                          |                                               |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Internacional                | <input checked="" type="checkbox"/> Financiera del Norte | <input type="checkbox"/> Comercial América    |
| <input type="checkbox"/> Financiera Dina              | <input checked="" type="checkbox"/> Fina - Rent          | <input type="checkbox"/> Financiera del Bajío |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agil              | <input type="checkbox"/> Tradem                          | <input checked="" type="checkbox"/> Valmex    |
| <input type="checkbox"/> Lease                        | <input type="checkbox"/> Directo                         | <input type="checkbox"/> Corpofin             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Magna Arrendadora | <input checked="" type="checkbox"/> Ucic                 | <input checked="" type="checkbox"/> Arfinsa   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Chapultepec       | <input type="checkbox"/> Mexicana                        | <input type="checkbox"/> Integral             |
| <input type="checkbox"/> Reforma                      | <input type="checkbox"/> Multiarrendadora                | <input type="checkbox"/> Empresarial          |
| <input type="checkbox"/> Ultra Arrenda                | <input type="checkbox"/> Lefact Arrendadora              | <input type="checkbox"/> Estrategia           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Minera Mercantil  | <input type="checkbox"/> Pragma                          |                                               |

## ARRENDADORAS FINANCIERAS NO AGRUPADAS

Revocadas a 1997



- |                                                       |                                                          |                                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Internacional                | <input checked="" type="checkbox"/> Financiera del Norte | <input type="checkbox"/> Comercial América               |
| <input type="checkbox"/> Financiera Dina              | <input type="checkbox"/> Fina - Rent                     | <input checked="" type="checkbox"/> Financiera del Bajío |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agil              | <input type="checkbox"/> Tradem                          | <input checked="" type="checkbox"/> Valmex               |
| <input type="checkbox"/> Lease                        | <input type="checkbox"/> Directo                         | <input type="checkbox"/> Corpofin                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Magna Arrendadora | <input type="checkbox"/> Ucic                            | <input checked="" type="checkbox"/> Arfinsa              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Chapultepec       | <input type="checkbox"/> Mexicana                        | <input type="checkbox"/> Integral                        |
| <input type="checkbox"/> Reforma                      | <input type="checkbox"/> Multiarrendadora                | <input type="checkbox"/> Empresarial                     |
| <input type="checkbox"/> Ultra Arrenda                | <input type="checkbox"/> Lefact Arrendadora              | <input type="checkbox"/> Estrategia                      |
| <input type="checkbox"/> Minera Mercantil             | <input type="checkbox"/> Pragma                          |                                                          |



De lo anterior, se desprende que dada la problemática operativa que el sector de arrendadoras independientes ha presentado, éste tiende hacia tres vertientes principales, que son:

- a) Quiebra y/o revocación
- b) Fusión
- c) Desregulación

### **3.3.1 Quiebra y/o revocación**

Con este punto me refiero a que aquellas organizaciones que no cuenten con los niveles de capital pagado, contable y en general que no se ajusten al marco legal y normativo que los rige, tendrán como resultado la quiebra, y con ello la revocación de la autorización que para operar como arrendadora financiera otorgó la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, saliendo así del sector.

### **3.3.2 Fusión**

Por otra parte, las arrendadoras que cuenten con un grupo de accionistas sólido y con sobrados recursos financieros se van a apoderar del mercado, de hecho eso ya está sucediendo y aunque son contadas, pero algunas de éstas llevan un interesante ritmo de



crecimiento, asimismo, debido a la estructura financiera y administrativa que implica mantener en operación a un intermediario como éste, una de las opciones que pueden adoptar, es la de asociarse o integrarse a un grupo financiero, en el que la operación pase a formar parte de las actividades del propio grupo o banco, tener una mayor calidad en el servicio que ofrecen y apoyo financiero que respalde sus operaciones.

### **3.3.3 Desregulación**

En un contexto en el que la globalización económica se ha extendido a muchas regiones en el mundo y donde lo predominante, en materia financiera, es crear esquemas normativos flexibles que faciliten el libre flujo de capitales, uno de los elementos más importantes en la estrategia de modernización económica ha sido la de internacionalizar los mercados financieros. Para lograr esto, desde 1988 se pusieron en práctica una importante serie de modificaciones y reformas en materia financiera. Su implementación generó un doble efecto: por una parte, la liberación de actividades financieras y, por otra, una importante reforma institucional. Estas medidas fueron adoptadas con el objetivo de incrementar la competitividad de los intermediarios financieros y reducir la segmentación existente en el sistema financiero de nuestro país.



La creciente necesidad de recursos para inducir una nueva etapa de crecimiento del producto y ante los escasos resultados obtenidos con la reprivatización bancaria, el gobierno asumió la tarea de acelerar el proceso de apertura en el sistema financiero. Para ello, se han eliminado las restricciones que impedían a la inversión extranjera participar en la intermediación financiera.

La desregulación termina con una etapa de desarrollo del Sistema Financiero Mexicano, en la que había existido una exclusión absoluta para que los prestadores de servicios financieros del extranjero, pudieran operar en el territorio nacional.

Si bien es cierto que la aceptación para que la banca extranjera participe en el mercado local, estuvo inicialmente limitada a algunas operaciones financieras con características específicas, a mediano y largo plazo sus posibilidades para incrementar su participación en los diferentes segmentos del mercado financiero se ha ampliado. Esto podría contribuir a que los procesos de intermediación financiera se vuelvan más eficientes y expeditos.

Una de las características recientes más importantes de la economía mundial, dentro del proceso de globalización de los mercados, es la creación de esquemas económicos, que por medio de la



desregulación e integración de los sistemas financieros de distintos países facilitan el flujo de capitales, sin que por ello deje de existir una regulación de los intermediarios.

Visto de manera global, se puede afirmar que el proceso de desregulación de los mercados financieros ha ido avanzando poco a poco y con matices diferentes; es decir, ha sido un proceso lento, en el que diversos factores como la necesidad de proteger el mercado de los negocios bancarios domésticos, es decir, el proteger los intereses del público inversionista y ahorradores mediante la regulación, y mantener la toma de decisiones de la industria bancaria en manos de los agentes económicos nacionales, han contribuido a que durante mucho tiempo se mantuvieran estructuras financieras altamente reguladas. Inclusive, en periodos de gran inestabilidad económica cuando las instituciones financieras empiezan a competir por los capitales a través del manejo de las tasas de interés, y los mercados se vuelven especulativos, la forma de limitar esa situación ha sido la de imponer regulaciones y topes sobre los pagos máximos y mínimos que los bancos comerciales deben hacer a los ahorradores, establecer controles sobre los flujos de capital, emitiendo normas en cuanto a la adecuación de capital, los requerimientos de reservas, las razones de solvencia, las limitaciones a un sólo prestatario y las actividades que los mismos tienen permitidas.



Así, la liberalización de las actividades de los bancos comerciales y cualquier otro tipo de instituciones y la ampliación e integración de los mercados de capital, han permitido a las corporaciones financieras expandir la intermediación financiera, directa e indirecta, y con ello contribuir a la realización expedita del intercambio entre los recursos de los ahorradores y las necesidades de los inversionistas.

Aunque la liberalización de actividades financieras puede servir para apoyar el incremento en los flujos comerciales y de capital, hay que mencionar, que en el proceso de globalización de los mercados financieros existen algunos riesgos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Se puede dificultar la supervisión encargada a los reguladores bancarios, lo que obstaculiza la detección en los balances bancarios de manejos fraudulentos.
- Y se incrementan los riesgos y las posibilidades de pérdidas de capital, cuando el mercado financiero se ha vuelto un sector fundamentalmente especulativo, y puesto que el sistema financiero de cualquier país está fundado en la confianza que en él se tiene, aumenta la posibilidad de que se sucedan rachas de pánico, que incrementan el riesgo sistémico que pone en peligro incluso a instituciones sanas. La globalización de los servicios financieros incrementa esta posibilidad.



En este contexto, en el que la dinámica propia de la inversión, del movimiento de los flujos de capitales más allá de las fronteras y de la creciente competencia, en términos de nuevas tecnologías e intermediarios financieros, la desregulación e integración de los mercados financieros se está volviendo un hecho y si el sistema financiero o parte de las organizaciones o instituciones que lo conforman, como las arrendadoras financieras son desreguladas, entonces estaremos ante la presencia de un alto riesgo de inversión y operación de dichos intermediarios, dificultando con ello su expansión y crecimiento o en caso contrario llegar a tener la independencia necesaria para consolidarse como una verdadera organización.

### **3.4 Expectativas**

Respecto al futuro de las arrendadoras, puedo decir que habrá pronto grandes oportunidades. No es la primera crisis del sector. Hay que recordar que las arrendadoras llevan funcionando en forma organizada como gremio más de treinta años en nuestro país. El sistema financiero ha vivido varias crisis fuertes, mientras nuestra economía se va modernizando, irá requiriendo de bienes de capital, y ahí siempre habrá una oportunidad para un arrendamiento financiero o puro. Asimismo, se crearán reglas más claras y más sencillas



para los negocios; mayor cultura de crédito en la población; mayor apego y respeto a las reglas de nuestro sistema jurídico. En suma, un ambiente más favorable a los negocios y al progreso de todos los mexicanos, no tan sólo de los más grandes. Hay negocio para todas las empresas que definan su nicho en el mercado. Tan sólo hay que voltear hacia nuestros vecinos del norte donde existe un sistema financiero sólido con una banca sólida y diversificada. A la par, existen miles de arrendadoras americanas y éstas proveen más del 30% del financiamiento total de la economía.

Contrariamente a lo que muchos piensan, el sector no ha dejado de ser activo en la colocación de deuda en el mercado de valores. Logrando algunas arrendadoras financieras independientes colocar emisiones de pagarés a mediano plazo. Existen empresas sólidas, y conforme pase el tiempo, más emisiones de más empresas volverán al mercado.

El arrendamiento financiero es una gran alternativa para las empresas mexicanas y sin duda seguirá creciendo en forma significativa. Desde el punto de vista del arrendador es importante ser un especialista en los activos arrendados. Esto es, ser un experto en financiamiento en base a activos, de otra manera puede incrementarse el riesgo. Hoy día hay una serie de empresas que se han especializado en ciertos tipos de



equipos (autos, camiones, equipo de cómputo, equipo telefónico, maquinaria pesada.) y ofrecen alternativas interesantes a las empresas.

Aunado a lo anterior, el sistema financiero nacional se enfrenta a una situación muy delicada dada su fragilidad, ya que no sólo tendrá que hacer frente a la competencia extranjera, producto de la firma del Tratado de Libre Comercio con sus dos vecinos del norte, sino que ahora existe la posibilidad de que los bancos mexicanos pierdan su carácter nacional y pasen a manos de capitales externos, sin embargo, el servicio de banca y crédito que ofrecen las instituciones de nuestro país seguirá mejorando y como ya lo he comentado, los principales retos siguen siendo el mostrar una empresa sana para obtener fondeos en condiciones económicamente adecuadas, así como el prepararse para el crecimiento de la economía y la creciente demanda de financiamiento a largo plazo de los años por venir, coadyuvando a la estabilidad económica y financiera que tanta falta hace.

Es importante mencionar que todavía no hemos hecho un trabajo adecuado para incorporar a todos los agentes económicos a la modernidad y a la globalización del mundo, todos tenemos mucho que hacer y si no lo hacemos en México, otros países lo van a hacer por nosotros y perderemos oportunidades para el progreso de nuestro país.



## Conclusión

Cuando la crisis económica financiera estalló a finales de diciembre de 1994, las arrendadoras financieras ya se mostraban como entidades débiles, en especial aquellas que no contaban con el respaldo de un grupo financiero, como es el caso de las arrendadoras financieras no agrupadas o independientes, por lo que durante la recesión del año de 1995 se acentuaron los problemas operativos, mismos que dieron origen a un proceso de extinción de este tipo de intermediarios.

Dentro de los factores fundamentales que intervinieron en este proceso de desaparición de sociedades, se encuentran los altos niveles de cartera vencida y los costos financieros de su fondeo, los cuales se elevaron en proporción directa al aumento de las tasas de interés, asimismo, la falta de liquidez para hacerle frente a sus pasivos bancarios, la distorsión operativa, la falta de colocación de nuevas operaciones y los índices de descapitalización por parte de las arrendadoras, provocaron una sensible reducción en el número de sociedades que operaban en 1994 con respecto a 1997, pasando de 26 a sólo 16 a esta última fecha.

Sin embargo, hoy en día las arrendadoras financieras no agrupadas tienden hacia tres caminos, **la quiebra y/o revocación**, de aquellas que no cuenten con la estructura financiera y administrativa que les permita

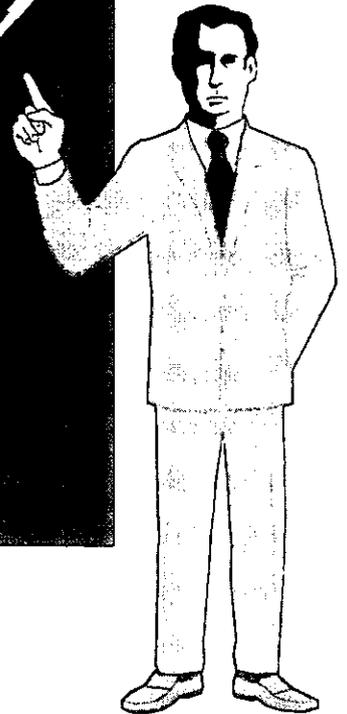
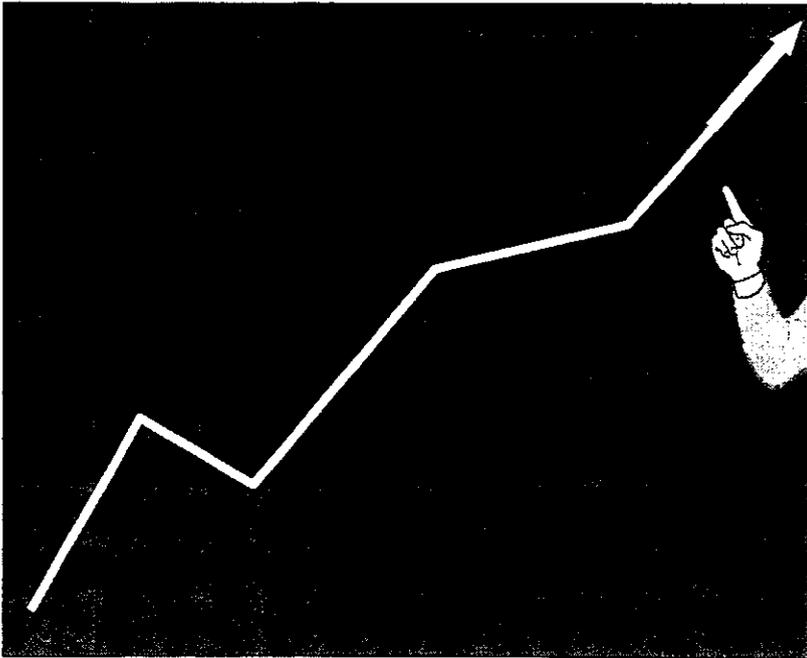


mantenerse en posibilidades de continuar operando; la **fusión** con un grupo financiero que cuente con accionistas sólidos y sobrados recursos y la **desregulación** por parte de las autoridades financieras, en donde las propias sociedades tendrán que ir trabajando en la auto-regulación que les permita ser mas eficientes, efectivos y seguros para lograr la transparencia en sus operaciones.

Finalmente, en los próximos meses las arrendadoras financieras continuarán con el proceso de capitalización del que han sido objeto, con la finalidad de lograr tener una mayor calidad en el servicio que ofrecen y respaldo financiero para fondear sus operaciones, coadyuvando al crecimiento económico y financiero que tendrán que consolidarse para enfrentar el nuevo milenio.

# CAPÍTULO 4

## PROPUESTAS

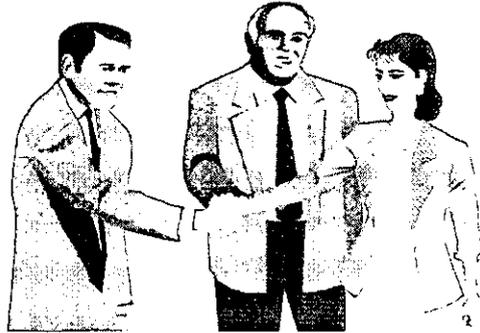


## GLOSARIO

- 4.1 Colocación de operaciones de arrendamiento financiero
  - 4.1.1 Diversificación de riesgos
  - 4.1.2 Principales bienes a financiar
  - 4.1.3 Límites de financiamiento
  - 4.1.4 Plazos de financiamiento
  - 4.1.5 Cartera sindicada
- 4.2 Lineamientos para el otorgamiento de créditos vía arrendamiento
  - 4.2.1 Sujetos de arrendamiento
  - 4.2.2 Estudio de crédito
  - 4.2.3 Visitas e investigaciones al futuro arrendatario
  - 4.2.4 Solvencia y capacidad de pago
  - 4.2.5 Garantías
- 4.3 Procedimientos de control de cobranza
  - 4.3.1 Comunicación personal con el cliente
  - 4.3.2 Estrategias de cobranza
  - 4.3.3 Programas de reestructura viables



## CAPÍTULO 4 PROPUESTAS



### **4.1 Colocación de operaciones de arrendamiento financiero**

Las crisis a las que se ha visto sometido México en los últimos años, lo han obligado a iniciar un proceso de profunda transformación económica, la modernización del sistema financiero ha desempeñado un papel fundamental, en razón de su importante función en la movilización de recursos y su canalización eficiente y oportuna hacia actividades productivas.

Dicha modernización, iniciada hace más de una década, ha logrado importantes avances, pero aún son muchos los retos que enfrenta para responder adecuadamente a las necesidades de financiamiento de los diversos sectores de la economía.



Los riesgos que asumen las arrendadoras como intermediarios financieros en el otorgamiento de sus servicios, no sólo surgen en épocas de crisis o dificultades económicas. De hecho, dado que la toma de decisiones es parte cotidiana de esa actividad, éstos pueden aumentar incluso en épocas de auge económico, cuando los intermediarios son propensos a incurrir en riesgos excesivos, al subestimar o quizá ignorar, las posiciones que toman en la adopción de estrategias de crecimiento acelerado. De ahí la importancia de contar con adecuados controles internos que les permitan evaluar el impacto de esos riesgos sobre los resultados y el capital de dichos intermediarios, siendo necesario que cuenten con:

- Una administración con capacidad técnica y moral, que asegure el buen manejo de las sociedades arrendadoras.
- Un capital suficiente para hacer frente a las posibles pérdidas derivadas de los riesgos en que incurren, que además sirva de base para el sustento del futuro crecimiento de las entidades.
- Un nivel de reservas y provisiones preventivas congruente con los riesgos crediticios asumidos, con el fin de asegurar la permanencia de la sociedad ante posibles pérdidas originadas por incrementos en las tasas de interés o por deterioro en su cartera crediticia.

## PROPUESTAS



- No incurrir en la concentración excesiva de activos y/o pasivos que las coloquen en peligro de quiebra.
- Asegurar la calidad de sus activos, principalmente su cartera, como actividad básica, realizando estudios de crédito que les permitan cerciorarse de la viabilidad y capacidad de pago de sus acreditados y en los casos necesarios, obtener garantías que disminuyan el riesgo en la recuperación de sus créditos.

Todo lo anterior, resulta necesario a fin de promover la estabilidad y solvencia de las arrendadoras financieras, que les permitan adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado y la economía nacional y así cumplir de manera eficiente con su actividad de financiamiento, canalizando recursos fundamentalmente para la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país, por ello, la continua colocación de operaciones de arrendamiento financiero, juega un papel determinante en el crecimiento y desarrollo de este tipo de sociedades, sin embargo, estos créditos deben otorgarse en estricto apego a procedimientos y políticas que permitan contar con una mayor seguridad en cuanto a la sana permanencia del cliente y a la recuperación de los financiamientos otorgados.



### 4.1.1 Diversificación de riesgos

#### Crediticios

Surge como una necesidad y una consecuencia de la concentración excesiva de riesgos crediticios en que sistemáticamente, han incurrido las arrendadoras financieras en el otorgamiento de financiamiento, ya sea por atender a un determinado sector económico o un tipo de bien en particular, así como por la colocación cuantitativa en exceso en una sola persona (física o moral) o un grupo de acreditados que guardan una relación patrimonial entre sí, donde la capacidad económica de ellos puede disminuir drásticamente ante cambios repentinos en las condiciones de los mercados.

Por lo que para minimizar este tipo de riesgos, mi propuesta consiste en que la canalización de recursos vía arrendamiento financiero se pulverice o diversifique, derramándose en diversos acreditados que atiendan también a diferentes sectores productivos, como son los industriales, comerciales y de servicios.

#### De tasas de interés

Originado principalmente por el endeudamiento excesivo de las arrendadoras financieras al obtener fondeo, rebasando los niveles de capitalización para



hacer frente a sus pasivos contraídos, tales como préstamos de bancos o por la emisión de papel comercial (pagarés financieros y obligaciones quirografarias) entre otros, lo que provoca que al haber fluctuaciones a la alza en las tasas de interés, tengan que incrementar sus tasas activas en función de las tasas pasivas que cubren, propiciando incumplimiento en sus acreditados, resintiendo a su vez el deterioro en el flujo de recursos vía cobranza de su cartera para hacer frente a sus pasivos financieros, siendo ésta una de las principales causas de quiebra de muchas arrendadoras.

Mi propuesta para reducir el riesgo planteado, consiste primordialmente en mantener reservas preventivas acordes con el deterioro de la cartera crediticia de las arrendadoras, con el fin de cubrir el riesgo de tasas de interés activas. Evaluar los diferentes instrumentos financieros que tiene a su alcance para obtener fondeo, considerando su capacidad de endeudamiento en función a su patrimonio y a la calidad de su cartera crediticia para hacer frente a las obligaciones que contraiga, reduciendo el riesgo de tasas de interés pasivas.

Inclusive limitando el monto de endeudamiento de las arrendadoras financieras en base al análisis de la



estructura financiera que presenten al momento de solicitar préstamos.

### **4.1.2 Principales bienes a financiar**

El espíritu del arrendamiento financiero en México como fuente alterna de financiamiento, es apoyar la adquisición de bienes de capital, es decir bienes productivos, sin embargo dicha actividad en la práctica ha sido distorsionada por las sociedades que ofrecen ese servicio, al financiar entre otros bienes, casas habitación, terrenos y equipo de transporte (autos) a personas físicas sin actividad empresarial.

Por lo que a efecto de que cumplan con su función, en su calidad de intermediarios financieros, a la vez que apoyen el crecimiento económico del país, mi propuesta en ese sentido es que canalicen sus recursos a los diferentes sectores de la economía, para que adquieran los bienes necesarios para el desarrollo de sus actividades tales como, locales comerciales, naves industriales, equipo de transporte público (para el transporte de pasajeros) y privado (para distribuidores, agentes de ventas de empresas, etc.), maquinaria, equipo industrial y agrícola, entre otros.



### 4.1.3 Límites de financiamiento

Actualmente la normatividad a la que están sujetas las arrendadoras, les permite financiar bienes tratándose de personas físicas hasta un monto equivalente al 25% de su capital contable y por lo que se refiere a personas morales hasta un importe igual al 100 % de dicho capital.

Sin embargo, la experiencia ha demostrado que no es sano el financiamiento de bienes bajo esas condiciones, ya que un solo acreditado (empresa) puede poner en riesgo el patrimonio de la arrendadora al dejar de cumplir con el pago de sus rentas, originado por vicios, negligencia o preferencia, al momento de autorizarle el crédito.

Sobre el particular, mi propuesta es que además de que cumplan con las políticas y procedimientos que en materia de autorización de financiamientos tengan implementados en las arrendadoras, el monto del arrendamiento y su porcentaje con respecto al patrimonio de la arrendadora, sea inferior al que establece la normatividad actual, analizando principalmente la solvencia y capacidad de pago de sus acreditados, considerando el tipo de bien que



solicitan y el beneficio que obtendrían con su adquisición (proyecto de inversión).

### **4.1.4 Plazos de financiamiento**

Las condiciones cambiantes del mercado y las constantes fluctuaciones de las tasas de interés no garantizan que un acreditado, al inicio del plazo forzoso del arrendamiento haya presentado viabilidad y capacidad de pago para cumplir con sus rentas, sea una constante a lo largo de dicho plazo, aunado al hecho de que los bienes arrendados por su tipo, el uso que le dan y por el simple transcurso del tiempo, tienden a deteriorarse o quedar obsoletos, condiciones por las que no resultaría atractivo para las arrendadoras, recuperarlos en caso de incumplimiento de pago de sus arrendatarios.

En la práctica una arrendadora al momento de establecer el plazo del arrendamiento, en muchas ocasiones toman como base la vida útil del bien, sin embargo por las razones señaladas en el párrafo precedente, mi propuesta para establecer los plazos de financiamiento congruente con la realidad de cada acreditado es que, éste sea definido en función al tipo de bien que solicite, su monto, la capacidad de pago del cliente, el beneficio que obtendría con su



adquisición (que sea redituable para su actividad) y que el plazo en cuestión sea inferior a la vida útil del propio bien (considerando el tiempo en que se deprecia totalmente), para que en caso de incumplimiento la arrendadora lo recupere y esté en posibilidad de venderlo u otorgarlo nuevamente en arrendamiento.

### **4.1.5 Cartera sindicada**

Como ya se comentó con anterioridad, una arrendadora puede otorgar arrendamiento a una persona moral (empresa) hasta por un monto igual al 100 % de su capital contable, sin embargo, para abatir ese riesgo mi propuesta es que una arrendadora cuando esté ante una solicitud de financiamiento que exceda su patrimonio o se aproxime al porcentaje anterior, busque la participación de otras arrendadoras, para su otorgamiento en forma sindicada (previa autorización de las autoridades financieras Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Secretaría de Hacienda y Crédito Público), participando en forma conjunta con los costos, gastos y utilidad que se genere con la operación, diversificando entre las arrendadoras participantes los riesgos de incobrabilidad que pudieran presentarse.



## **4.2 Lineamientos para el otorgamiento de créditos vía arrendamiento**

Para conservar la calidad de su cartera, una arrendadora financiera debe definir antes de la colocación de un financiamiento, los requisitos mínimos que sus acreditados deben reunir y los procedimientos preventivos para garantizar en lo posible la recuperación del crédito, con apoyo en la viabilidad que presente cada uno al momento de solicitar su arrendamiento.

### **4.2.1 Sujetos de arrendamiento**

La finalidad de la presente propuesta es conocer al futuro arrendatario, a través de la documentación legal y contable que proporcione, es decir, escritura constitutiva, declaraciones de impuestos, estados de cuenta bancarios, así como estados financieros mensuales, anuales y en lo posible dictaminados, giro o actividad que realiza y su congruencia con los bienes



que solicite en arrendamiento y el tipo de mercado que atiende (comercio, industria o servicio), lo anterior con objeto de apoyar la planta productiva en el sector que corresponda y evitar arrendamientos ociosos o sin aplicación directa.

### **4.2.2 Estudio de crédito**

Con el fin de reducir el riesgo de irrecuperabilidad que cada financiamiento otorgado lleva en forma inherente, deben realizar un estudio crediticio en base a la información financiera de sus futuros arrendatarios, apoyado en una investigación de crédito que realice preferentemente una empresa privada, a efecto de conocer el tipo de actividad que realiza, sus principales clientes y proveedores, cuentas bancarias que maneja, experiencia y solvencia moral de sus clientes, (personas físicas o morales) o administradores.

### **4.2.3 Visitas e investigaciones al futuro arrendatario**

Con la finalidad de darle confiabilidad a la información documental y crediticia de sus solicitantes de financiamiento, es indispensable que se realicen visitas domiciliarias para cerciorarse de la existencia real de su futura clientela, conocer sus instalaciones, la infraestructura con que cuenta, la actividad que realiza y su relación con el tipo de bien que solicita, para



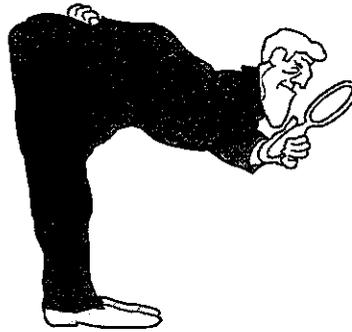
asegurarse en lo posible del uso adecuado del mismo, antes y durante el plazo de financiamiento.

### **4.2.4 Solvencia y capacidad de pago**

Con apoyo en el estudio de crédito realizado y el tipo de bien que solicita el futuro arrendatario, verificar su capacidad de pago acorde con el valor del bien, la carga financiera, el plazo del arrendamiento y el monto de las rentas durante el plazo, a fin de establecer su viabilidad.

### **4.2.5 Garantías**

En condiciones desfavorables del mercado (crisis económicas), es normal que un solicitante de crédito no muestre financieramente una estructura sana y su capacidad de pago no sea suficiente en relación al valor del bien que requiere, por lo que mi propuesta para que el riesgo de irrecuperabilidad del financiamiento se reduzca al mínimo y a la vez se apoye con bienes productivos a su clientela, le requiera garantías reales (hipotecarias o prendarias) en proporción por lo menos de 1 a 1.5.



## 4.3 Procedimientos de control de cobranza

Una de las actividades básicas para la supervivencia de una arrendadora financiera, además de la colocación de financiamientos y el fondeo que reciben, es la cobranza, por lo que resulta indispensable establecer una estrategia adecuada para realizar esa actividad en función al número de clientes y contratos que integran su cartera.

### 4.3.1 Comunicación personal con el cliente

Es fundamental mantener una comunicación individualizada, cordial y permanente con su clientela, a fin de informarle en función a las fechas de vencimiento de sus rentas, en forma previa el importe de su renta y el día en que debe ser cubierta, incluso preguntarle acerca de la calidad del servicio que esta recibiendo. Además contar con toda la información que



sus arrendatarios pudieran requerir al momento de entablar comunicación con ellos, ya sea el número de rentas que ha cubierto, importes vencidos, tasa de interés, saldo insoluto, entre otros.

### **4.3.2 Estrategias de cobranza**

Los problemas comunes a los que se enfrenta una arrendadora para efectuar la cobranza de su cartera, es la ubicación geográfica de sus clientes, la falta de tiempo de éstos para acudir a realizar sus pagos, el olvido de la fecha y el desconocimiento del monto de sus rentas (por las variaciones en las tasas de interés).

Por lo anterior, a efecto de que pudieran efficientar esa labor, a la vez que faciliten a sus arrendatarios el pago de sus rentas; mi propuesta es que procure otorgar créditos dentro del área en que se encuentra la sociedad con objeto de estar más cerca del cliente, asimismo, contrate una cuenta de cheques exclusiva para concentrar su cobranza, utilizando fichas de depósito que contengan en forma preestablecida el número de cuenta de la arrendadora con espacios para que el cliente anote su nombre, número de contrato y la fecha, con el fin de que sus pagos sean identificados y puedan ser descargados de sus adeudos.



Además de que telefónicamente se les informe en función de las fechas de vencimiento de sus rentas, el monto exacto de ellas así como hacerles llegar su estado de cuenta en forma oportuna.

### **4.3.3 Programas de reestructura viables**

Las repercusiones económicas originadas por la crisis ocurrida a finales de 1994, motivaron el incumplimiento de pago de los arrendatarios y en consecuencia el crecimiento sustancial de la cartera vencida de las arrendadoras financieras, obligándolas a reclamar su pago inclusive judicialmente y a recuperar los bienes arrendados, agudizando los problemas financieros de su clientela.

Por lo que para evitar el deterioro económico de los arrendatarios y sus consecuencias, mi propuesta es que esas sociedades aprovechen los beneficios que otorgan las autoridades financieras (Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Secretaría de Hacienda y Crédito Público), tales como los programas para reestructurar adeudos vencidos que sus arrendatarios no hayan podido pagar, capitalizando las rentas vencidas, ampliando el plazo de arrendamiento y por supuesto reduciendo el monto de las rentas, con el fin de reactivar la capacidad de pago de sus arrendatarios, analizando previamente la viabilidad de sus clientes, en función a su capacidad de pago y a la



estructura financiera que muestren al momento de solicitar la reestructura de su adeudo, y en los casos necesarios recabar garantías reales adicionales.

### Conclusión

Las propuestas planteadas tienen la finalidad de eficientar la actividad del arrendamiento financiero, como una fuente alterna de financiamiento, considerando la salud de las sociedades que ofrecen el servicio y los clientes que lo reciben.

Esto es, mejorar la calidad de la cartera de arrendamiento disminuyendo los riesgos de irrecuperabilidad, mediante una colocación eficiente de la misma, en base a lineamientos de crédito previamente definidos, que le permitan evaluar a la arrendadora principalmente la capacidad de pago de sus arrendatarios, la congruencia de su giro o actividad con los bienes que solicita; asimismo, diversificando la canalización de recursos a los diferentes sectores económicos para la adquisición de bienes productivos y evitar la concentración de recursos en un solo tipo de bien o en un número reducido de arrendatarios.

## PROPUESTAS



En los casos de incumplimiento de pago, evaluando la posibilidad de apoyar a aquellos que presenten viabilidad, previo estudio crediticio de su situación financiera, otorgándoles una ampliación en el plazo de arrendamiento para disminuir el monto de las rentas que coadyuve a reactivar la capacidad de pago de sus acreditados.

# **ABREVIATURAS**

## **ABREVIATURAS**

<b>BANCOMEXT</b>	<b>Banco Nacional de Comercio Exterior</b>
<b>CETES</b>	<b>Certificados de la Tesorería de la Federación</b>
<b>CFF</b>	<b>Código Fiscal de la Federación</b>
<b>CNBV</b>	<b>Comisión Nacional Bancaria y de Valores</b>
<b>CPP</b>	<b>Costo Porcentual Promedio</b>
<b>LGOAAC</b>	<b>Ley General de Organizaciones de Actividades Auxiliares del Crédito</b>
<b>LISAI</b>	<b>Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles</b>
<b>LISR</b>	<b>Ley del Impuesto Sobre la Renta</b>
<b>LIVA</b>	<b>Ley del Impuesto al Valor Agregado</b>
<b>NAFIN</b>	<b>Nacional Financiera</b>
<b>PCGA</b>	<b>Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados</b>
<b>SHCP</b>	<b>Secretaría de Hacienda y Crédito Público</b>
<b>SOFOL</b>	<b>Sociedades Financieras de Objeto Limitado</b>

# **BIBLIOGRAFÍA**

## BIBLIOGRAFÍA

### BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

Baena Paz Guillermina Ma. Dra., Montero Olivares Sergio.- Tesis en 30 días, lineamientos prácticos y científicos.- México.- Editores Mexicanos Unidos, 1993.

Haime Levy Luis Dr.- El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras.- México.- Ediciones Fiscales ISEF, S.A.- 1998.

IMCP, A.C.- Principios de contabilidad generalmente aceptados.- México.- IMPC.- 1997.

Siu Villanueva Carlos, Huerta Ríos Ernestina, Marquet Venegas Luis.- Arrendamiento financiero estudio contable, fiscal y financiero.- México.- IMCP, A.C.- 1992.

### LEYES, CÓDIGOS, REGLAMENTOS Y CIRCULARES

Código Fiscal de la Federación, 1997.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.- México.- 1996.

Ley de Instituciones de Crédito, Comisión Nacional Bancaria y de Valores.- México.- 1996.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, C.N.B.V..- México.- 1996.

Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, CNBV.- México.- 1996.

Reglamento de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en Materia de Inspección, Vigilancia y Contabilidad.- CNB.- México.- 1996.

Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras.- D.O.F.- México.- 1993.

Circular 1233.- Intereses devengados no cobrados.- CNBV.- México.- 1995.

Circular 1266.- Bienes, valores y derechos adquiridos por adjudicación o dación en pago.- CNBV.- México.- 1995.

Circular 1204.- Arrendamiento financiero (Arrendador).- Procedimiento para su registro contable.- CNBV.- México.-1994.

Circular 1195.- Arrendamiento financiero (Arrendatarios).- Se establece nuevo procedimiento para su registro contable.- CNBV.- México.- 1994.

Circular 1165.- Catálogo de cuentas.- CNBV.- México.- 1992.

Circular 1172.- Catálogo de cuentas.- CNBV.- México.- 1993.

Circular 1349.- Criterios contables para 1997 y reexpresión de estados financieros.- CNBV.- México.- 1997.

#### REVISTAS ESPECIALIZADAS

IMCP.- Revista Contaduría Pública.- Instituto Mexican de Contadores Públicos A. C.- México.- 1990.

#### ☺ CURSOS

ICAF.- Arrendamiento Financiero.- ICAF, Instituto de Capacitación Financiera.- México.- 1994.

#### DICCIONARIOS

Sinónimos y Antónimos.- Larousse.- México.- 1996.

#### PAQUETERÍA

Microsoft Word  
Microsoft excel  
Microsoft Power Point