

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO  
ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

301809  
A  
2Ej

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO  
UNA OPCION DE FINANCIAMIENTO EN  
EL SISTEMA MEXICANO.**

**TESIS**

Que para obtener el titulo de

**LICENCIADA EN DERECHO**

PRESENTA

**INGRID AZUCENA ACOSTA NAVA**

PRIMERA REVISION LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ

SEGUNDA REVISION LIC. GILBERTO LASTRA GARCIA

MEXICO, D.F.

1994

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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

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

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

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

## A MI PADRE:

*Que se que, es lo que más esperabas desde hace tiempo,  
le agradezco todo lo que hiciste y diste por mi,  
por que eres un "gran padre",  
un ejemplo a seguir para cualquiera de tus hijas,  
por esa educación que me brindaste,*

## A MI MADRE:

*Por que siempre estuviste conmigo,  
por entregar tu vida completa a tus hijas,  
por seguir paso a paso cualquiera de nuestros caminos,  
por ese gran cariño de madre que brindas,  
se que esto es muy poco a todas tus preocupaciones y desvelos,*

*Por todo eso y muchas otras cosas mas, no tengo ni encuentro palabras como compensar todo lo que me han brindado, gracias a los dos, son unos magnificos padres.*

*Gracias por todo.*

**A MOY, IVONNE, EDMEE, ZURIT Y SUE:**

*Por su apoyo constante en el logro de mis metas,  
ya que son las personas con quien convivo a diario,  
los quiero mucho.*

**A PAPA-CHATO, MAMA-MARY, TOÑITA Y DON VICTOR:**

*Por darme los padres que medieron.*

**A TODOS LOS QUE FORMAN PARTE DE MI FAMILIA:**

*Por estar conmigo.*

**A LA LIC. LETICIA ARAIZA Y LIC GILBERTO LASTRA:**

*Por haberme concedido el honor de asesorar mi tesis, gracias por su apoyo.*

AL ING. LEOPOLDO BAHENA (+):

*Por la "gran" oportunidad y confianza que me brindó.*

A LOS LIC. ESTUDILLO, BALLADO, GONZALES DEL VALLE, BASAÑEZ,  
MONFORTE, ZAMORA, ANA LUISA Y TODOS LOS DEMAS MAESTROS  
QUE ME IMPARTIERON CLASES:

*Por su enseñanza.*

AL LIC. JOSE ALBERTO LOPEZ VALADEZ:

*Por su apoyo, paciencia y amistad.*

A TODAS LAS DEMAS PERSONAS QUE NO NOMBRE PERO QUE  
FORMAN PARTE DE ESTE ESFUERZO.

# **I N D I C E**

## **CAPITULO PRIMERO**

### **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS GENERALIDADES**

1.1 Antecedentes Históricos	1
1.2 Naturaleza Jurídica	16
1.3 Naturaleza Mercantil del Contrato de Arrendamiento Financiero	23
1.4 La Trilogía Contractual	24
1.5 Definición del Arrendamiento Financiero	24

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

2.1 Características del Contrato de Arrendamiento Financiero	28
2.2 Elementos Constitutivos del Contrato de Arrendamiento Financiero	34
2.3 Contenido del Contrato de Arrendamiento Financiero	42
2.4 Diferencias y Similitudes entre un Crédito Bancario y el Arrendamiento Financiero	50
2.5 Diferencias con otras Figuras Afines	52

## **CAPITULO TERCERO**

### **DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

3.1 Arrendamiento Financiero	55
3.2 Arrendamiento Neto	56
3.3 Arrendamiento Global	56
3.4 Arrendamiento Total	57
3.5 Arrendamiento Ficticio	57
3.6 Arrendamiento Directo	58
3.7 Arrendamiento Indirecto	58

3.8 Arrendamiento Financiero Inmobiliario	58
3.9 Arrendamiento Financiero Operativo	59
3.10 Arrendamiento Financiero de Bienes Muebles	61
3.11 Arrendamiento Puro	61
3.12 Diferencias y Similitudes entre el Arrendamiento Puro y el Arrendamiento Financiero	63

## **CAPITULO CUARTO**

### **PROCEDIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

4.1 Servicio al Cliente	66
4.2 Sujetos de Arrendamiento	66
4.3 Condiciones del Arrendamiento	68
4.4. Elección del Equipo y del Proveedor por el Usuario	68
4.5 Solicitud de Arrendamiento	69
4.6 Estudio Técnico	70
4.7 Estudio Financiero	71
4.8 Principales Políticas de Crédito	72
4.9 Juicio Sobre el Cliente	74
4.10 Firma del Contrato de Arrendamiento Financiero	74
4.11 Compra del Equipo	75
4.12 La Entrega del Bien	76
4.13 Instalación e Identificación del Equipo	77
4.14 Operación del Arrendamiento Financiero	78
4.15 Terminación del Contrato	78

## **CAPITULO QUINTO**

### **MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

5.1 Acuerdo por el que se Emiten Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras	79
5.2 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero ( Antecedentes )	85
5.3 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero ( Normatividad Vigente )	92
5.4 Ley del Impuesto Sobre la Renta	94
5.5 Ley del Impuesto al Valor Agregado	98

5.6 Ley del Impuesto al Activo	99
5.7 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	100
5.8 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito	100

## **CAPITULO SEXTO**

### **VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

6.1 Ventajas para el Arrendatario Financiero	111
6.2 Inconvenientes para el Arrendatario Financiero	114
6.3 Ventajas para la Arrendadora	116
6.4 Desventajas para la Arrendadora	117
6.5 Ventajas Fiscales del Arrendamiento	118

<b>CONCLUSIONES</b>	120
---------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	126
---------------------	-----



## **INTRODUCCION**

Desde hace algunos años el Arrendamiento Financiero llamado "Leasing" en otros países, tuvo vital importancia en la vida económica de varios de ellos.

El Arrendamiento Financiero es una nueva técnica de financiamiento y que ofrece la facilidad de obtener las necesidades y alternativas que se presentan en el mercado financiero, ya que muchas empresas prefieren destinar su capital al desarrollo de su actividad y no a inmovilizarlo en activos fijos, como es el caso de la compra de bienes de equipo. Es por ésta razón que las empresas pueden estar en posibilidad de equiparse convirtiéndose de ésta manera el Arrendamiento Financiero en una fuente de financiamiento de suma importancia, siendo éste una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos que financien sus proyectos de inversión. Y es por ello que el Arrendamiento Financiero ha adquirido mucha importancia como fuente de financiamiento externo para las empresas ya que sus ventajas comparativas, fiscales como financieras sobre otras clases de créditos, tales como la rápida resolución del financiamiento, crédito del 100% del valor del bien, tasas de interés competitivas, liberación de otras líneas de crédito, protección al capital de trabajo, etc.

Además el Arrendamiento Financiero no solamente cubre una necesidad básica en el financiamiento de las empresas, sino que por sus características, constituye una fórmula que compensa otros medios financieros durante los periodos por los que atraviesa la economía, el Arrendamiento Financiero se ha ido imponiendo paulatinamente al demostrar su ventaja comparativa con relación a otros tipos de financiamiento; adaptándose en muchas ocasiones a las necesidades de los empresarios

Por ello, es más importante la utilización de los bienes ( su valor de uso ), que su propiedad, puesto que mediante el Arrendamiento Financiero se van amortizando los rendimientos que obtiene el empresario con los bienes de equipos arrendados.

Dentro de ésta lógica las empresas tendrán que arrendar equipos más modernos, más capaces, o más idóneos para la función a la que van destinados, pero en ningún caso será prescindible que estos sean durante el plazo del contrato de la propiedad del cliente.

Con esto, las empresas evitan la adquisición en firme del bien, y no tendrían que desembolsar las considerables sumas de dinero que ello implicaría; de esta forma se puede deducir las ventajas de la operación de Arrendamiento Financiero.

Así ningún equipo industrial y ningún bien en general produce beneficios a su propietario por el mero hecho de poseerlo sino por su utilización.

Una de las finalidades de la presente tesis es conocer la importancia que juega este tipo de financiamiento en nuestros días, la situación actual del Arrendamiento Financiero la evolución que a través de los años esta figura ha tenido en el mundo.

Asimismo contempla el marco teórico en el cual se encuentra inmerso el arrendamiento financiero, se estudian los conceptos, clasificaciones y las ventajas y desventajas de carácter general que presenta esta fuente de recursos.

De la misma manera se analizan los antecedentes y la normatividad vigente que en materia de arrendamiento financiero se han promulgado, así como abarca la clasificación de los arrendamientos.

**Se estudian los aspectos fiscales inherentes al Arrendamiento Financiero señalados en el Código Fiscal de la Federación , en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Abarca los antecedentes desde la primera regulación.**

## **I. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS GENERALIDADES**

### ***1.1 Antecedentes Históricos***

El Arrendamiento Financiero nos introduce primero al vocablo "Leasing", el cual, dentro del lenguaje mercantil de los Estados Unidos de América , cobró mayor utilización hacia el año 1952, para denominar las operaciones de Arrendamiento de bienes que reunían determinadas condiciones.

La palabra " Leasing ", de origen sajón, deriva del verbo "to leasing" que significa en inglés arrendar. Sin embargo en el campo económico se utiliza únicamente para distinguir un tipo de Arrendamiento que habrá de reunir unas características especiales.

También es conveniente mencionar que cuando el contrato se refiere exclusivamente a un alquiler puro, se llama " renting ", que procede de " to rent ".

Como podemos observar se trata de sinónimos, pues ambos verbos tuvieron en un principio el mismo significado (arrendamiento o alquiler, en sentido general ).

El vocablo Leasing fue adoptado por la mayoría de los países europeos, no obstante de existir el grave inconveniente de no ser suficientemente claro para conceptualizar este contrato y distinguirlo de los contratos de Arrendamiento normales.

Esa diversidad de concepción ha originado en los distintos países una serie de intentos de traducción que aterrizan en denominaciones diversas, más o menos sutiles (generalmente son nombres compuestos), que tratan de plasmar las particulares características del contrato de Arrendamiento Financiero.

No se sabe la fecha exacta en la cual nace la actividad que hoy conocemos como Arrendamiento Financiero, sin embargo existen indicios de que en Mesopotamia, con el surgimiento de las primeras ciudades hacia el año 4000 A.C. y en Babilonia en 1690 A.C., se rentaban las tierras y herramientas agrícolas, el pago consistía en parte de la cosecha; los fenicios que vivían del comercio y que tenían importantes puertos (Biblos, Tiro; Sidón) basaron parte de su desarrollo en el Arrendamiento de embarcaciones dedicadas a dicha tarea.

Se dice que el Arrendamiento Financiero empezó en los Estados Unidos en los años 50, pasando a Europa y Japón a principios de los 60 y al resto del mundo durante la década de los 70.

Las primeras Arrendadoras que existieron, fueron los departamentos comerciales y financieros de las propias empresas industriales, o filiales de estas, al ver en el Arrendamiento industrial la fórmula para dar salida a sus productos tal era el caso de grandes sociedades americanas fabricantes de bienes de equipos (Manufacturers Lessors), como la United States Shoe Machines (I.B.M.), que al ceder sus productos a las empresas Arrendatarias, poniendo a su disposición un cierto número de servicios colaterales (mantenimiento, asistencia técnica, personal especializado, etc.).

Esta fue la forma primitiva del Arrendamiento de la cual han ido derivándose todas las demás.

El Arrendamiento Financiero se trata de diferentes formas en los distintos países; desde el punto de vista económico se ha considerado como la herramienta de crédito dirigida a la obtención de equipos y maquinarias para las oficinas e industria. La práctica del

Arrendamiento Financiero, implica consideraciones especiales desde el punto de vista legal y contable y en muchos países desde el punto de vista fiscal, tales como el establecimiento del costo, la tasa de interés implícita en la operación y un concepto unificado internacionalmente.

A continuación mencionaré el funcionamiento del Arrendamiento Financiero, en diversos países.

*a) Estados Unidos.*

Sin lugar a dudas el contrato conocido como Arrendamiento Financiero en nuestro país y como leasing en otros países del mundo, es producto de la dinámica inventiva humana en su continuo esfuerzo por regular las avanzadas relaciones sociales y jurídicas que se dan en la actualidad, con motivo del gran desarrollo tecnológico y social en su más amplio sentido.

El Doctor Carlos Vidal Blanco, autor que ha tratado ampliamente esta figura es de la opinión que el Arrendamiento Financiero, tiene su origen más próximo en los Estados Unidos, ya en su forma moderna que nosotros conocemos actualmente como innovador fórmula en el comercio y el financiamiento. (1)

En principio, la tendencia que se siguió en los Estados Unidos fue la de considerar al leasing como un contrato únicamente aplicable a bienes inmuebles. En 1945 al final de la Segunda Guerra Mundial, la Allied Stores Corporation vendió todos sus inmuebles a una fundación universitaria; simultáneamente a la venta, esta corporación se los alquiló a la fundación a un plazo de treinta años, con una opción de renovación de treinta años y con un alquiler menor al del período inicial.

---

(1) Vidal Blanco, Carlos; "El Leasing, una Innovación en la Técnica de la Financiación"; Primera Edición; España; Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Hacienda; 1976; pág.32.

Este nuevo procedimiento de venta-alquiler (ventelocation) fue bautizado en Europa con el nombre de Sale and Lease Back. Su ventaja era hacer líquidos los capitales inmovilizados, que de este modo se convertirían en disponibles para una utilización más apropiada y conveniente en una empresa.

Sobre la base de esta nueva fórmula un gran número de inmuebles destruidos se reconstruyeron en Nueva York y en Londres en los años cincuentas. Durante un período de quince a treinta años, el arrendatario paga un alquiler cuyo importe total corresponde al precio de la construcción, incrementada por un cierto porcentaje de beneficio para la compañía; los gastos de seguro y mantenimiento corren siempre a cargo del arrendatario.

Posteriormente al leasing inmobiliario, aparece en los Estado Unidos el leasing denominado Operacional. Esta forma de leasing es practicada por los fabricantes, distribuidores o importadores de bienes de equipo, los cuales se presentan como arrendadores de bienes muebles.

Fue practicado por primera vez por sociedades americanas de telecomunicaciones que alquilaron sus aparatos telefónicos antes de venderlos. Después de esta iniciativa de la Bell Telephone System la nueva técnica conoció un gran desarrollo. Muy pronto otras grandes empresas productoras de equipo practicaron el alquiler más frecuentemente que la venta del material, fue este el mercado de la United States Shoes Machinery que desde 1945 alquiló sus máquinas a los comerciantes de calzado. La compañía quedaba como propietaria de las máquinas alquiladas.

La compañía que quedaba como propietario podía obtener un nuevo equipo suscribiendo un contrato nuevo si el material anterior quedaba anticuado o si el primer contrato había finalizado.

A la United States Shoes Machinery le siguieron otras empresas, como fueron, la International Cigar Machinery y la International Business Machines (I.B.M.)

En los años cincuentas, el leasing toma una dirección nueva que le conduciría a su forma actual.

En 1952 cuando se constituye la primera sociedad dedicada al Arrendamiento Financiero debido a la insuficiencia de los fondos económicos con que contaban las empresas estadounidenses, cuyo giro eran productos alimenticios, para adquirir maquinaria adecuada para el acondicionamiento y embalaje de sus productos. Es así como surge la United States Leasing Corporation, con un capital inicial de 20,00 dólares. Gracias a los numerosos contratos firmados, obtuvo del Bank of America, una línea de crédito de 500,000 dólares, para el desarrollo de su actividad.(2)

Las primeras compañías de leasing fueron ideadas por los servicios financieros y comerciales de las empresas, como consecuencia de una falta de capital y de créditos. Igualmente puede encontrarse su origen en la rapidez actual del progreso técnico que lleva consigo un aumento del costo del material industrial y la obligación de una renovación cada vez más frecuente. Además, las tasas de amortización aplicadas por la administración de finanzas americanas no tenían en cuenta esta depreciación artificialmente acelerada del equipo industrial.

---

(2) Idem pag. 36 y 37.



Indudablemente y como ya lo mencioné anteriormente, esta figura tiene su origen en Estados Unidos en los años cincuentas, como una solución a las necesidades de las empresas de contar con nuevos mecanismos que les permitiera adquirir activos fijos, impulsando con ello su crecimiento y desarrollo, sin sacrificar su liquidez y solvencia, así como otras restricciones que se tendrían, en caso de contratar otra clase de crédito.

En los inicios de los años 60's, se otorgó la autorización a los Bancos de Estado Unidos para incorporarse al negocio del Arrendamiento Financiero y en 1970, su intervención se incrementó al obtener permiso para formar Grupos Financieros que contaban entre sus filas a una Arrendadora.

El auge que alcanzaron las empresas dedicadas a esta forma de crédito en los Estados Unidos fue sorprendente, pues durante los primeros años se creaba una compañía de leasing por mes, llegando a ser en poco tiempo alrededor de 800 empresas. Sin embargo la gran competencia entre ellas y el fenómeno de la concentración de capitales, hizo que sobrevivieran sólo 250 de las mismas, según estadísticas que publicó la revista Fortune.(3)

En la actualidad, la figura del Arrendamiento Financiero se ha convertido en una de las principales fuentes de financiamiento de tipo externo, por ejemplo, Estados Unidos en años recientes, más del 30% de las inversiones en bienes de capital se han financiado por medio de este esquema, la Asociación Americana de Arrendamiento de Equipo indica que cerca del 80% de las empresas de aquel país emplean en la actualidad el arrendamiento, en cifras se estima que dicha actividad está por encima de los 100,000 millones de dólares anualmente.

---

(3) Idem. pág. 38

*b) En Europa*

Después del éxito obtenido en Estados Unidos, la fórmula del leasing atraviesa el Atlántico para llegar a Gran Bretaña y después a los países del Mercado Común.

Es importante mencionar que no tuvo los mismos comienzos en el antiguo continente que en su país de origen, debido a una serie de circunstancias que hicieron que naciera de forma diferente.

Serge Rolin nos manifiesta que "mientras que en Estados Unidos la principal razón económica del leasing es la lucha contra la obsolescencia, este fenómeno no planteaba ningún problema en Europa en 1960; además las normas de amortización practicadas en Estados Unidos eran muy conservadoras y el crédito a mediano plazo en la industria y comercio era casi inexistente, lo que no era precisamente el caso de los países europeos". (4)

Sin embargo las circunstancias fueron cambiando y con el correr del tiempo los europeos introdujeron el método negociar americano, al adquirir empresas americanas sociedades europeas o bien al instalar oficinas representativas o sucursales en ese continente.

El primer país donde se practicó el Arrendamiento Financiero en Europa, fue Inglaterra. En 1960 se estableció en este país, la primera sociedad que surgió de una unión entre la United States Leasing Corporation y un Grupo Financiero inglés de nombre la Mercantile Leasing Company Ltd.(5)

---

(4) Rolin, Serge: "El Leasing"; Cuarta Edición: Madrid: Ediciones Pirámide, S.A.: 1985, pág.43

(5) Lascano, Marcelo Ramón: "Consideraciones Económicas, Financieras y Fiscales acerca del Leasing" Impuestos; Tomo XXVIII; No. 8: Buenos Aires, Argentina, pág.457.

Posteriormente en 1962 se instala en Francia, Locafrance, como la primera y más importante empresa francesa dedicada al Arrendamiento Financiero. Surge de la unión de una serie de bancos privados franceses y de un importante número de compañías aseguradoras.

Cabe hacer mención que en la mayoría de los países europeos son los bancos quienes principalmente promocionan estas sociedades, debido a que la creación de una entidad financiero dedicada al leasing exige a sus fundadores un aporte cuantioso de capital, lo que no es fácil de soportar. Así mismo, conforme al Plan Debré, autoriza a financiar el tercio de la inversión con fondos propios y los dos tercios restantes con fondos ajenos, lo que evidentemente hace que el capital que necesitan estas financieras para trabajar sea realmente abundante.

Es en Francia donde las Arrendadoras Financieras encuentran un campo más favorable, tal vez por el enorme apoyo que pudieron haber recibido éstas de los bancos franceses.

Casi simultáneamente a la implantación del leasing en Francia, se da éste en Bélgica en el año de 1963. En éste país tuvo un lento desarrollo debido a ciertas modalidades impuestas por la legislación belga, y que sin profundizar podemos citar dos gravámenes: uno que grava el valor del material comprado por la compañía de leasing y que como consecuencia viene a encarecer el valor del arriendo, y otro que grava a todos los contratos de Arrendamiento.

Por otra parte, la expansión del leasing en Bélgica se ha visto frenado también por el hecho de que en este país el crédito a mediano plazo está perfectamente organizado, y por ello el leasing no llena un vacío como por ejemplo, había sido el caso en Estados Unidos de América.

No obstante lo anterior, lograron establecerse en este país la "Locabel, S.A., La Beneloca, S.A. y la Eurolease, S.A." (6)

Hasta donde se ha podido investigar, fue en Bélgica en donde se adoptó la locución "Arrendamiento Financiero", al dictarse el Decreto No. 55 en 1967; este es el primer instrumento legal en el cual se utilizó "Arrendamiento Financiero". (7)

En 1963 se fundó en Roma la Lecatrice Italiana S.P.A., cuyos promotores son la Finanziari Ernesto Breda S.P.A. de Milán, la Cocietà d' Affari Mobiliari de Lugano, e Interlease, una holding de sociedades de leasing domiciliada en Luxemburgo.

Se puede decir que en Italia la mayoría de las Arrendadoras son consorcios extranjeros.

En España, la primera sociedad de leasing que se creó, fue Alequinsa en 1963.

La mayoría de las sociedades existentes en España como el resto del mundo, son filiales de Instituciones de Crédito.

Al ir teniendo mayor difusión esta figura, de 8 compañías que existían en España en 1972, pasaron a ser más de 30 para el año siguiente, y el número para los últimos años ha incrementado notablemente.

---

(6) Cogorno, Eduardo Guillermo: Ob.Cit.:pág.40

(7) Rolin Serge: Ob. Cit., pág.45

En los países europeos se han creado importantes empresas de Arrendamiento, que por medio de sucursales situadas alrededor del mundo controlan un alto porcentaje de las operaciones concernientes a la adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo.

Es importante hacer mención que en España se ha intentado traducir al español el termino leasing, pretendiendo siempre que el significado de los vocablos empleados indique que se trata de una operación en la que se persiguen objetivos esencialmente financieros a través de un contrato de Arrendamiento proponiéndose varias denominaciones por diversos autores: Préstamo Arriendo, Alquiler Financiación, Préstamo Locativo, Préstamo -Alquiler, Crédito-Arrendamiento, etc.

*c) En Japón*

La Industria Arrendadora Japonesa ha crecido a ritmo sorprendente acelerado, a partir del establecimiento de la primera Arrendadora en 1963.

El Arrendamiento Financiero, se ha desarrollado como un método financiero nuevo, debido a que cumple con las necesidades del mundo industrial y los japoneses han sido muy agresivos en esta industria. Hoy en día el Arrendamiento Financiero, es de llamar la atención dentro del mundo de los negocios japoneses.

En Japón los bancos están bajo la jurisdicción de la Secretaria de Hacienda y no se les permite dedicarse directamente a actividades "casi bancarias", como serían el Arrendamiento Financiero.

En este país cerca de 600 compañías integran la industria Arrendadora, con 26 años de experiencia.(8)

*d) En Latinoamérica*

La terminología utilizada para designar el contrato de Arrendamiento Financiero en América Latina, también tiene sus imprecisiones. Con respecto al término leasing, cierta doctrina nos advierte sobre "el impropio uso del vocablo extranjero", considerándolo como: "otro de los casos viciosos de adopción de las palabras extranjeras, por la popularidad lograda en el exterior, o por presuntuosidad en el hablar" (9)

Lo cierto es, sin embargo, que gran parte de la doctrina jurídica y Latinoamericana utiliza la voz extranjera(10), por lo cual es preciso reconocer, como lo sostiene Carlos Jorge Varandot, que "...no es fácil desterrar el término "Leasing" perfectamente admitido en el tráfico y reconocimiento universal, que además añade la brevedad que el idioma inglés imprime"(11)

Como consecuencia de lo anterior, los autores usan frecuentemente la palabra "Leasing" y los legisladores no han podido utilizarla, al verse obligados a dictar normas en el idioma oficial del respectivo país.

---

(8) Villanueva Sui, Carlos: "Arrendamiento Financiero". Tercera Edición. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. 1993: pág.26

(9) López T. Alberto: "En Torno al Tratamiento Fiscal y Financiero de los Contratos de Arrendamiento" ("Leasing"). Revista de Derecho Fiscal. Mayo 1978, pág.11

(10) Corsi Luis. "El Leasing ante el Derecho Venezolano", Revista de la Federación Latinoamericana de Bancos, No.40, Bogotá, Enero 1987.etc.

(11) Varandot Carlos Jorge. "Arrendamiento Financiero" ("leasing"), Buenos Aires, 1973, pág.2

En la década de los 60's, cuando el Arrendamiento Financiero se da por primera vez en los países latinoamericanos son considerados pioneros en este ramo Brasil, Venezuela y México; en otros países del área se emplea poco dicha alternativa.

*e) En México*

Como mencioné anteriormente, fue en los años sesentas cuando se empieza a manejar en nuestro país la figura del Arrendamiento Financiero. Fue en el año de 1961 cuando se constituyó la primera Arrendadora Financiera en el país, denominada Interamericana de Arrendamiento, S.A., que en aquel entonces, no pertenecía a ningún Grupo Bancario y que posteriormente cambiaría su nombre al de Arrendadora Serfin, S.A.(12)

En la década de los sesentas, la actividad del Arrendamiento Financiero se encaminó principalmente hacia el financiamiento de flotillas de automóviles mismo que se promovió fundamentalmente como una herramienta de financiamiento con magníficas ventajas fiscales puesto que se permitía el manejo del mismo fuera de balance y la deducibilidad total de las rentas periódicas que los Arrendamientos pagaban a las Arrendadoras, el grueso de su clientela lo constituían empresas medianas y pequeñas.

Hasta 1968 el desarrollo de esta actividad fue limitado, pero a partir de esta fecha y en vista del éxito obtenido, se fundaron nuevas Arrendadoras Financieras para el año de 1978 el número de estas empresas ya era de 10 y en 1981 su número se incrementó a 20 Arrendadoras.

---

(12) Vázquez Pando, Fernando; Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho "En torno al Arrendamiento Financiero", 1980.

Las primeras Arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaban sus servicios, esto se debió a las ventajas que ofrecían ; una de éstas consistía en que cada Arrendadora tenía el respaldo de una institución financiera extranjera de primera línea, por lo tanto podía ofrecer financiamiento en moneda extranjera a empresas pequeñas, medianas o grandes, en otras circunstancias la consecución de este tipo de crédito hubiese sido difícil sobre todo para las primeras, aunado a esto, bajo un punto de vista fiscal, las rentas que cubrían las empresas a las Arrendadoras por sus servicios prestados eran deducibles en su totalidad.

Las Arrendadoras crecieron durante cerca de dos décadas en forma moderada, aunque sin un reconocimiento oficial, pues se les consideraba entidades de tipo mercantil; la disminución que se dio paulatinamente a los beneficios fiscales, tanto para el arrendador como para el arrendatario, a partir de 1969 y la crisis económica de 1982, ocasionaron que el volumen de operaciones se derrumbara.

Fue hacia principios de los setentas cuando se introdujeron por primera vez, disposiciones fiscales para el Arrendamiento que obligaron al arrendatario a capitalizar el valor de los equipos arrendados, suprimiendo de hecho toda ventaja fiscal al Arrendamiento Financiero.

El 2 de julio de 1975 se constituyó la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. (AMAF) con el propósito fundamental de representar, proteger y defender en todas las instancias los intereses de las Arrendadoras Financieras.



Fue precisamente entre 1976 y 1981 que el sector Arrendador de México experimento su más notable crecimiento con índices de elevación promedio anual de 72.5%

En esos años las Arrendadoras comenzaron a hacer accesibles a las industrias, constructoras y a los transportistas de tamaño medio y pequeño, la Arrendadora cumplía así una función de diversificación de los créditos de los Bancos Extranjeros, con el respaldo importante de los Bancos Nacionales, entonces privados que participaban en el capital de las Arrendadoras.

Es necesario mencionar, que el 31 de diciembre de 1981 se dio a las Arrendadoras Financieras, el carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito, dotándolas de un marco legal propio y considerándoles una mayor jerarquía institucional con el apoyo y reconocimiento por parte de las autoridades respectivas.

En el año de 1982 el crecimiento de la Economía Nacional se había estancado, en 1983 experimentó un decremento del 5.3% y la actividad económica prácticamente se paralizó. Las Arrendadoras se vieron enfrentadas a importantísimos problemas derivados de las drásticas medidas cambiarias, que se fueron adoptando a finales de 1982 y a principios de 1983.

Los años posteriores a 1982, fueron extremadamente difíciles para la generalidad de las Arrendadoras que operaban en ese entonces, la crisis cambiaria que incrementó en más de un 700% el valor del dólar en un lapso cercano a tres años (de \$26.22 a fines de 1981 a \$209.97 a fines de 1984), provocó que el sector Arrendador que tenía una deuda cercana a los 700 millones de dólares con sus socios foráneos, tuviera serias dificultades para cubrir sus pasivos; el índice de su cartera vencida creció a más del 30% de la inversión neta en el

citado lapso, esto se presentó debido a que la mayoría de sus clientes también resintieron la situación, además de que los recursos que generaban eran en moneda nacional.

Al nacionalizarse la banca y cerrarse la concesión de créditos provenientes del exterior, las Arrendadoras debieron negociar con más de 30 bancos extranjeros la reestructuración de sus pasivos y aún cuando se dio a conocer que el control de las entidades que integraban los portafolios de inversión de la banca retornarían a los accionistas privados de los bancos, el ex-accionista bancario no se interesaba en recobrar su arrendadora, a causa de la mala situación financiera en la que se encontraba, por otro lado la institución financiera extranjera consideraba más conveniente a sus intereses continuar en sociedades con una Sociedad Nacional de Crédito a fin de incrementar sus posibilidades de recuperar sus activos.

Para 1988 y especialmente en 1990, luego de la nueva legislación financiera y algunos cambios en su operatividad, el negocio se ve como uno de los más prósperos e indispensables para la nueva etapa de crecimiento y estabilidad económica de México.

Con una tendencia ascendente de los últimos seis años en el sector financiero, el sistema Arrendador en México se perfila como uno de los principales intermediarios financieros, con un amplio mercado potencial, y con nuevos nichos sin explorar: áreas de comercio internacional, maquiladoras, construcción de vivienda, turismo y sector agropecuario.

La Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras observa que al cierre de 1991, la cartera de Arrendamiento Financiero presenta preferencia en tres líneas de productos: equipo de transporte 41%, industrial 22%, cómputo 11%, comercial y otros 21% e inmuebles 5%.

En cuanto a las tendencias de la demanda de productos, la recuperación económica del país permite una mayor demanda de Arrendamiento para equipos de importación, principalmente industriales y en segundo lugar maquinaria de construcción, ésta última deriva de los proyectos privados en carreteras bajo el régimen de concesión.

En este contacto, la dinámica de crecimiento del subsector continúa avanzando positivamente.

No obstante los problemas de liquidez y de cartera vencida que enfrentó el Sector Financiero Mexicano en 1992, el subsector arrendador continuó siendo uno de los más sólidos y rentables; el aumento en el número de empresas que actualmente operan en el mercado constata lo anterior, y se considera que ante la apertura de la economía mexicana, la competencia sea mayor y se supere ampliamente.

En este sentido, se considera conveniente para el sector arrendador, brindar un servicio financiero integrado por los clientes, en el marco de los nuevos Grupos Financieros.

### ***1.2 Naturaleza Jurídica***

Pocos son los autores que le han prestado atención al problema que entraña el encontrar la naturaleza jurídica a esta figura.

Autores de países europeos son quienes más, se han avocado a este problema; en México son pocos realmente.

En lo que a la legislación se refiere, es la fiscal la que más atención le ha prestado al problema y hasta diciembre 30 de 1981, la Ley General de Instituciones de Crédito y

Organizaciones Auxiliares, que fue derogada por la Ley General de Organizaciones de Actividades Auxiliares del Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1985, ley que se analizará en su oportunidad.

A continuación analizaré las teorías que más resonancia han llegado a tener en el campo doctrinal.

Para el Licenciado Fernando A. Vázquez Pando, esta figura no cabe dentro de ninguna concepción jurídica preexistente sino que para él, se trata de una figura "sui generis".

Es una figura típica del derecho consuetudinario(13). Como se puede apreciar, para el Lic. Vázquez Pando esta figura jurídica es producto de las prácticas y usos comerciales y además atípica, lo que en el año de 1980, año en que publicó su conferencia, era totalmente adecuado, ya que es hasta 1981 cuando el Arrendamiento Financiero se convierte en un contrato típico, es decir, un contrato debidamente regulado por la legislación.

Para este autor la característica esencial, que le da al contrato de Arrendamiento Financiero la naturaleza de un contrato sui generis, es la "existencia de alguna opción terminal"; lo que implica que se dé algún otro contrato al cabo del término inicial forzoso.

El Lic. Sánchez Medal, es el único civilista que ha tomado interés en encontrar la naturaleza jurídica a este contrato.

---

(13) Idem.. pág.267

Al definirlo deja entrever su opinión al respecto:

"Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa (2310 a 2315 Código Civil), el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía excedan del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en propietaria de la cosa".(14)

Es muy claro que este autor considera a este contrato como una compraventa en abonos.

Este autor olvida un factor importante, y que es la existencia de una triple opción terminal, ya que el arrendatario no tiene obligación de que tome en propiedad el bien objeto del contrato al finalizar el término inicial, el puede optar entre comprar el bien, prorrogar el término del contrato o bien participar en el producto de la venta de dicho bien a un tercero.

No obstante lo anterior, Sánchez Medal agrega: "..... es necesaria la interpretación sistemática de cada arrendamiento financiero, porque bajo este nombre genérico y confuso se encubren muy diferentes figuras contractuales. Así, si la opción terminal en dicho contrato es la transmisión automática de la propiedad al llamado arrendatario, una vez que éste pague la última cantidad de dinero, que es lo que generalmente ocurre, habrá una compraventa a plazos.

---

(14) Sánchez Medal, Ramón "De los Contratos Cíviles", Séptima Edición; México; Editorial Porrúa. S.A., pág. 79

Si la opción terminal es sólo la prórroga del Arrendamiento, habrá Arrendamiento. Si la opción terminal es una promesa unilateral de venta a favor del arrendatario, habrá una unión externa de contratos y esto mismo sucederá si se amontonan al mismo tiempo esas diversas opciones terminales en un mismo texto contractual".

Es importante hacer notar que este autor sólo menciona dos de las opciones que la ley establece, ya que la opción que Sánchez Medal señala como la transmisión automática de la propiedad, la ley no la contempla.

De lo anterior podemos notar la confusión clara del autor al hablar de una compraventa en abonos en el primer caso para luego concluir en la necesidad de acudir a la interpretación sistemática de cada Arrendamiento Financiero.

Los maestros Walter Frish y Carlos Gutiérrez hacen un análisis comparativo del Arrendamiento Financiero con la compraventa y el Arrendamiento liso y puro.

Concluyen diciendo que el Arrendamiento Financiero es un contrato sui generis o innominado según el artículo 1858 del Código Civil., dados sus elementos característicos consistentes en que el arrendatario asume el riesgo de la pérdida de la cosa rentada por caso fortuito y se obliga al mantenimiento completo de la misma cosa. Desde el punto de vista económico existe cierta similitud del Arrendamiento Financiero con la compraventa con reserva de dominio, en los casos en que el arrendatario tiene el derecho de adquirir la propiedad sobre la cosa rentada con posterioridad a la expiración del plazo forzoso del Arrendamiento, dentro del cual haya pagado la renta pactada.(15)

---

(15) Frisch Philip, Walter y Gutiérrez Cardona, Carlos; "El Arrendamiento Financiero"; Revista el Foro; Organo de la Barra Mexicana de Abogados; 6a. época; Nú.16 Enero-Marzo; 1979; pág.53

El régimen de riesgo y el contenido de las responsabilidades de cada una de las partes, es lo que obliga a estos dos autores a estimar como un contrato sui generis, al Arrendamiento Financiero, y no es del todo correcto puesto que la obligación de mantenimiento de los bienes por parte del arrendatario no es esencial, ya que podríamos encontrarlos en presencia de un Arrendamiento Financiero Global, en donde la obligación del mantenimiento corre a cargo de arrendador, y no por eso dejaríamos de estar frente a un contrato de Arrendamiento Financiero, para pasar a un contrato de Arrendamiento común.

El maestro Carlos Vidal Blanco es uno de los que mas se han preocupado por el análisis de la naturaleza jurídica de esta figura.

Para este autor existen tres figuras jurídicas claramente implicadas: Un contrato de mandato, un contrato de compraventa y un contrato de arrendamiento que incluye además una opción de compra del material arrendado, ejercitable en un momento concreto.

Este autor en forma concreta dice " de todos los intentos de incluir al leasing en una categoría jurídica preexistente, se deduce de forma contundente que, si bien es verdad que en el leasing, concurren elementos de todas estas instituciones, refiriéndose al mandato, compraventa y Arrendamiento- ninguna se ajusta realmente a su naturaleza bastante original, compleja e híbrida, y por esta razón en los últimos años, se viene presenciando un creciente movimiento doctrinal hacia el reconocimiento del leasing como contrato atípico sui generis, que se regula por sus cláusulas propias y específicas.

Concluye diciendo que si bien es cierto que incorpora elementos de muchas instituciones jurídicas, sin embargo, en esencia, sólo se puede explicar realmente como referencia a una

finalidad económica principalmente, el aumento del crédito necesario para procurarle al arrendatario la utilización del equipo que necesita.

Para el Lic. Manuel Broseta Pont en su libro "Manual de Derecho Mercantil", la define: "Presupone el leasing, la existencia de una operación de financiamiento a medio o a largo plazo, mediante la cual quién necesita un bien, normalmente maquinaria o bienes de equipo, contrata con un intermediario financiero, para que éste lo adquiera del fabricante, con el fin de cederle su uso por tiempo determinado mediante el pago de un canon".(16)

Con gran precisión, el maestro Broseta capta el motivo primordial de esta institución jurídica al señalar que presupone la existencia de una operación de financiamiento, por medio de la cual el futuro usuario del bien, que será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, encarga a la sociedad financiera la adquisición de dicho bien.

Posteriormente, señala "... el contrato entre la entidad financiera del leasing y el usuario que recibe el bien, contiene varios pactos fundamentales: si la entidad adquiere la propiedad de lo adquirido y el usuario su uso, es éste quien asume los riesgos propios de la cosa, a la que debe cuidar diligentemente; al término pactado, el usuario puede optar entre prorrogar el contrato de uso, devolver la cosa o ejercitar una opción de compra sobre ésta, en cuyo caso del precio originario pagado por el bien que figura como precio de la opción- se descuenta el importe de los cánones pagados, de modo que mediante la entrega del denominado precio residual el usuario adquiere la propiedad de la cosa".

---

(16) Broseta Pont, Manuel: "Manual de Derecho Mercantil". Primera Edición: España: 1978; pág. 396



Cabe señalar, que el autor no incluye dentro de la opción terminal, la alternativa que el usuario tiene de poder optar por la venta del bien a un tercero con participación en el producto de dicha venta.

Es importante señalar la manera precisa con que el autor señala la forma y el momento, en que el bien pasa a ser propiedad del usuario, habiendo éste optado por la compra del mismo, siendo cuando el usuario entregue el denominado precio residual, o sea, la cantidad de dinero, que muchas veces será meramente significativa, pero que en ningún momento será en el que el usuario pague la última renta pactada dentro del plazo inicial forzoso, como opinara Ramón Sánchez Medal.

Por último refiriéndose ya concretamente a la naturaleza jurídica de este contrato, la califica de compleja y señala al respecto: "Pensamos que quizás participe de algunas notas del Arrendamiento, al que se añade una opción de compra en favor del arrendatario. Con esto es de hacer notar que el autor esquivo el problema, sin querer afrontarlo directamente y dejando abierta la posibilidad, de que se trate de un contrato sui generis, o bien de que sea un contrato mixto, de acuerdo a la definición de Garrigues señalada anteriormente, pero a lo cual cabe hacer notar conforme al Dr. Vidal Blanco, " que no se trata de un contrato único o aislado, sino de varios, cuyo debido acoplamiento persigue como finalidad el concertar una operación financiera". (17)

---

(17) Vidal. Blanco. Carlos; Op.: págs. 129 y 130.

El Licenciado Fernando Sánchez Calero sostiene lo siguiente: " El contrato de leasing-distinto, por supuesto, de un simple contrato de Arrendamiento no puede equipararse a una venta a plazos o a crédito, ni a un Arrendamiento con opción a compra, sino que ha de considerarse como una figura especial que sirve para financiar la adquisición de ciertas cosas". (18)

En base a todo lo anteriormente visto y de acuerdo a mi parecer es un contrato sui generis, producto de los usos y costumbres de la dinámica comercial, es una figura nominada por nuestro derecho y típica, ya que se encuentra debidamente regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

### ***1.3 Naturaleza mercantil del Contrato de Arrendamiento Financiero.***

Como ya se ha visto anteriormente, el contrato de Arrendamiento Financiero participa en gran parte de los caracteres del contrato mercantil moderno, por cuanto que, al igual que éstos, adopta normalmente la forma escrita, y además le configura como un "contrato de adhesión" o "contrato-tipo" uniforme, cuyo contenido se establece previa y unilateralmente por la Arrendadora, en cláusulas que, normalmente no se modifican.

Desde este punto de vista se puede, pues, concluir que el contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato mercantil, en cuanto que es un acto de empresa realizado al menos por un empresario, cuando no por dos.

---

(18) Sánchez Calero, Fernando: "Instituciones de Derecho Mercantil"; Primera Edición; España. Editorial Clares, 1981; pág.394

#### ***1.4 La Trilogía Contractual***

Dentro de la mecánica de operación de Arrendamiento Financiero y que estudiaré mas adelante , la elección tanto del material como del proveedor o fabricante corrian a cargo del usuario; posteriormente, éste proponia su adquisición a la Arrendadora la cual, previo examen de la solicitud, adquiría el bien para cedérselo posteriormente al usuario en determinadas condiciones, previstas en el contrato.

Existen 3 figuras jurídicas implicadas en el Arrendamiento Financiero:

- Un contrato de mandato.
- Un contrato de compra-venta
- Un contrato de Arrendamiento que incluye, además, una opción de compra del equipo arrendado, ejercitable en un momento concreto.

#### ***1.5 Definición del Arrendamiento Financiero***

No ha sido fácil definir esta figura jurídica, pero a continuación trataré algunas definiciones que los tratadistas han dado a esta figura.

En Estados Unidos, país donde tuvo sus orígenes esta moderna forma de financiación, se le denominó Leasing.

La traducción literal de la palabra leasing, (forma del verbo inglés to lease, que significa en español: arrendar o alquilar).

En Francia, la legislación ha introducido el término compuesto crédit-bail (crédito arrendamiento), que Jacques Coillot censura, por estimar que no es suficientemente denotativo del mecanismo jurídico de esta figura y por ello propone en su lugar las palabras équipement-bail (equipamiento-arrendamiento).

Por otra parte, para Jean-Marie Leloup, la noción de amortización es tan importante que la denominación arriendo-amortización le parece la mejor traducción francesa al término leasing.(19)

La ley belga, señala el location-financement, es decir, de arriendo-financiación.

España, ha intentado buscar también un término adecuado en castellano, pero no ha prosperado ninguno de los propuestos. Así, por ejemplo, tenemos el de Crédito-Arrendamiento o el de Arrendamiento Financiero.

Rico Pérez tratadista español, por su parte, da la denominación básicamente jurídica al llamarlo uso y disfrute de bienes ajenos con opción a compra.(20)

A pesar de todos estos intentos de traducción, observamos que la expresión americana leasing es la que se va imponiendo en el uso de toda Europa, aunque hay quienes opinan que esta denominación "tiene el inconveniente de no ser lo suficientemente clara para definir este contrato y distinguirlo de los contratos de Arrendamiento normales.(21)

---

(19) Leloup Jean Marie; "Commentaires du Jugement du Tribunal de Commerce de la Rochelle du 26 jun 1974, en Juris Classeur Periodique". La Semaine Juridique, Jurisprudencia No. 14331 Bis. 1975.

(20) Rico Pérez, Francisco; "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra"; Segunda Edición: España, Editorial Reus, S.A., 1984; pág.19

(21) Vidal Blanco, Carlos; Ob. Cit.; pág.47

En Argentina, la expresión inglesa no ha sido aceptada plenamente, por lo que se han buscado sustitutivos como locación financiera, denominación que Guillermo Cogorno encuentra incorrecta, por lo que a su vez propone la de contrato de financiación de compra en locación.

En México, tanto las leyes, los tratadistas como la práctica, han aceptado como denominación la de Arrendamiento Financiero, término que ha sido introducido y previsto en nuestra Legislación Fiscal y en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, lo que hace a este contrato una figura nominada por nuestra Legislación vigente e incluso su procedimiento ya ha sido previsto por la mencionada ley al haber sido introducidas las Arrendadoras Financieras, como Organizaciones Auxiliares del Crédito.

Por lo que nuestra legislación anteriormente señalada nos define al Arrendamiento Financiero como el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

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

Es importante aclarar que en ningún momento se establece un plazo mínimo o máximo, ni tampoco limita en la forma en que se tendrán que efectuar los pagos, la exigibilidad de los mismo puede ser de acuerdo a la conveniencia de ambas partes.

## **II.- DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### ***2.1 Características del Contrato de Arrendamiento Financiero***

Con lo anterior podemos decir que es un contrato en virtud del cual una Arrendadora siguiendo las instrucciones y deseos de sus clientes (arrendatario) se compromete exclusivamente a poner a disposición la maquinaria específica que éste ha elegido previamente, contra el pago de una renta convenida, que en total supera su precio de compra, siendo todos los riesgo y gastos por cuenta del arrendatario, siendo también una transacción mediante la cual el arrendador, además de otorgar el uso o goce de un bien por un plazo determinado al arrendatario se obliga, de conformidad con el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades de Crédito, a otorgar las alternativas que ya mencione anteriormente.

De lo anterior, se pueden observar las siguientes particularidades:

1.- El arrendador es una entidad financiera especializada en Arrendamiento y no un fabricante o distribuidor, cuya finalidad exclusiva consiste en financiar el importe del bien objeto del contrato.

2.- Existe, implícitamente, una relación de mandato entre el cliente y la Arrendadora, en virtud de la cual este designa a la Arrendadora tanto la marca como el modelo y bien que desea que le financie y que ésta se compromete a poner a su disposición, siguiendo sus indicaciones y deseos.

3.- El arrendatario tiene como principal derecho respecto al bien objeto del arrendamiento, el uso y goce temporal a plazo forzoso, (terminología copiada en cuanto al uso y goce a la del arrendamiento civil).(22)

4.- La Arrendadora normalmente no impone al cliente ninguna limitación en el uso del bien financiado, excepto la que dicho bien sea utilizado conforme a las especificaciones del fabricante.

5.- El arrendatario tiene como principal derecho respecto del uso y goce del bien, a pagar una contraprestación en dinero determinado o determinable, que debe pagarse en parcialidades.(23). A diferencia del arrendamiento civil en el cual el precio puede pagarse en especie.(24)

6.- Todos los gastos de reparaciones, mantenimiento, asistencia técnica, etc., del bien financiado, son por cuenta del cliente. La Arrendadora no soporta ningún riesgo de tipo técnico, únicamente se compromete a poner a disposición de su cliente el bien financiado, en perfectas condiciones de uso. A partir de ahí, todos los gastos que ocasione dicho bien (conservación, seguros,...) son por cuenta y riesgo del cliente.

7.- La duración del contrato de Arrendamiento Financiero, generalmente, es equivalente al "medio plazo" (3 a 6 años), y durante ese periodo el contrato es irrevocable por cualquiera de las partes. Esto significa que:

---

22) Código Civil para el D.F., Editorial Pac. S.A. de C.V., Segunda Edición: febrero de 1994, Art.2398.

(23) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito: Editorial Pac, S.A. de C.V.; Tercera Edición. Enero de 1994: Art.25

(24) Código Civil. Ley Cit., art. 2399



a) Durante el periodo del Arrendamiento, que es equivalente a la mayor parte de la vida económica del bien, este queda totalmente amortizado, recuperando la Arrendadora el importe total del bien, (excepto el valor residual), más el beneficio propio de la sociedad.

b) El arrendatario queda obligado a pagar periódicamente las cuotas de Arrendamiento preestablecidas, aunque no utilice el equipo o este haya quedado obsoleto.

8.- El precio en el Arrendamiento Financiero, debe calcularse en su totalidad como una suma de los pagos parciales, el cual debe incluir el valor de adquisición del bien e incluir las cargas financieras y los demás accesorios.

9.- El Código Fiscal de la Federación, indica que debe establecerse una tasa de interés.(25)

10.- El arrendatario puede otorgar a la orden de la Arrendadora uno o varios pagarés hasta por el monto del precio del contrato.(26). Y los cuales no se considerarán como pago de la contraprestación del uso y goce del bien objeto del contrato.

11.- Después del plazo forzoso comprende este último siempre una opción a favor del arrendatario que puede elegir al momento de la celebración del contrato, durante la vigencia del mismo, pero nunca después de 30 días antes de su terminación.(26)

12.- El contrato debe constar por escrito y ratificarse ante la fe de Notario Público, Corredor o cualquier otro Fedatario Público. (26)

---

(25) Código Fiscal de la Federación, Ediciones Delma, Décimosegunda Edición, 1994.

(26) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley Cit.: Art.26 y 25.

En la figura jurídica del Arrendamiento Financiero, tanto la Arrendadora como el arrendatario, persiguen la realización de una operación de contenido esencialmente financiero y cuyas características se mencionan a continuación:

- 1) Es un contrato mercantil
- 2) Es un contrato formal
- 3) Es oneroso
- 4) Es bilateral
- 5) Es de tracto sucesivo
- 6) Es conmutativo o aleatorio
- 7) Es principal
- 8) Es preparatorio
- 9) Es traslativo de uso y disfrute
- 10) Es típico
- 11) Es nominado
- 12) Es consensual

1) Como un contrato mercantil del derecho crediticio en virtud del propósito de especulación comercial(27) y por las personas que en él intervienen que por lo general son comerciantes aunque puede darse un acto mixto, o sea, mercantil para la sociedad arrendadora y civil para el arrendatario.

---

(27) Código de Comercio, Berbera Editores, 1994, Art. 75 fracc. I

Además el Arrendamiento Financiero tienen un carácter comercial, ya que la empresa Arrendadora compra la mercancía para darla en Arrendamiento con inculcable propósito de especulación comercial.

2) Es un contrato formal pues debe constar por escrito(28) y de adhesión.(29)

3) Es oneroso en virtud de que los provechos y gravámenes son recíprocos, en este caso hay onerosidad en tanto que el desplazamiento de la posesión y los servicios prestados por la empresa Arrendadora, están compensados por la contraprestación por parte del arrendatario.

4) Es bilateral en virtud de que produce derechos y obligaciones para ambas partes, como lo es en el caso de la Arrendadora, la cual se obliga a financiar al arrendatario mediante la compra de los bienes que serán objeto del contrato, a ponerlos a disposición de éste para su utilización y a cumplir con las obligaciones que deriven de la opción terminal elegida por el arrendatario. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de cumplir con el pago de las cantidades periódicamente concertadas, a conservar la cosa y a destinarla a su función específica.

5) Es de tracto sucesivo, en virtud de que su cumplimiento se prolonga durante la vigencia del mismo.

6) Es conmutativo o aleatorio, pues el precio de la contraprestación puede variar en el transcurso del mismo.

---

(28) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Ley Cit.; Art.25 y Código Fiscal de la Federación. Ediciones Delma, S.A. de C.V.; 1994; Art.15

(29) Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Ley Cit.. Art. 26

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, determina en su art. 25, que la contraprestación que deberá pagar el arrendatario a la empresa Arrendadora puede ser determinada o determinable. De lo anterior se desprende la posibilidad que tiene el contrato de Arrendamiento Financiero de ser, ya sea, un contrato conmutativo cuando dicha contraprestación se determina desde el momento de la celebración del contrato; o bien, un contrato aleatorio, si el precio que deberá pagar el arrendatario a la Arrendadora Financiera, no ésta determinado y por lo tanto puede variar durante la vigencia del contrato.

7) Es principal, pues no depende de otro contrato u obligación para su existencia., es decir, tiene vida propia.

8) Es preparatorio en lo que se refiere a la opción(30). Ahora bien, la opción que previene la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su art. 27, permite al arrendatario el derecho a elegir entre a) adquirir el bien, b) prorrogar el contrato de arrendamiento, c) participar del precio de la venta a un tercero y d) otras que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Por lo tanto, concluido el plazo forzoso y como efecto mismo del Arrendamiento Financiero está obligado con el arrendatario a celebrar, entre otros, alguno de estos contratos definitivos, como sería la compra-venta, otro contrato de Arrendamiento Financiero, o bien, un contrato de comisión.

9) Es traslativo, de uso y disfrute toda vez que la Arrendadora Financiera al adquirir un determinado bien, especificado por el arrendatario, se convierte en la propietaria de éste y así, como tal, concede al arrendatario el uso y disfrute temporal del mismo, y de la propiedad, ya que al final del contrato el usuario ejercita la opción de compra prevista en el contrato.

---

(30)Código Civil, Ley Cit., Art.2243 y Arce Gargollo, Javier, "Contratos Mercantiles Atípicos". Primera Edición, Editorial Trillas, S.A.: México, 1985: Pág.77

10) Es típico ya que hasta el año de 1980 el Arrendamiento Financiero había sido un contrato atípico, puesto que era regulado por distintas disposiciones (sobre todo fiscales) de forma aislada, sin estar reglamentado específicamente. Sin embargo, a partir del 31 de diciembre de 1981, en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares se introdujo un nuevo capítulo regulando la actividad de las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, lo que vino a darle a este contrato las características de típico. Todo lo anterior es recogido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, y la que analizaré posteriormente.

11) Es nominado ya que el contrato de Arrendamiento Financiero ha sido denominado como tal.

12) Es consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento de las partes; es suficiente el acuerdo de voluntades. El consentimiento es necesario (como en todos los contratos) y además suficiente.

## ***2.2 Elementos constitutivos del contrato de Arrendamiento Financiero***

Los esquemas tradicionales estudian tres tipos de elementos: a) Personales ( los sujetos que intervienen en el), b) Reales (el objeto del contrato) y c) Formales (las formalidades contractuales).

a) Personales.- Los elementos personales que intervienen en este contrato se pueden reducir a dos: la Arrendadora Financiera y el arrendatario, pudiendo ser el arrendatario

como innecesariamente señala la Ley General de Organizaciones Auxiliares y Actividades del Crédito, persona física o moral.

Por lo que se refiere a la empresa Arrendadora Financiera se puede conceptualizar como una entidad financiera.

El carácter financiero de esta empresa se desprende de la actividad fundamental que desarrolla, como es la financiación de operaciones.

En México, la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero como una actividad comercial habitual, está reservada a las empresas Arrendadoras Financieras.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, califica a las Arrendadoras Financieras como Organizaciones Auxiliares del Crédito, estimando que las mismas constituyen verdaderos instrumentos complementarios del mercado financiero.

El Dr. Acosta Romero, define a las Organizaciones Auxiliares del Crédito de la siguiente manera: "Se entiende por Organización Auxiliar del Crédito una sociedad mercantil sujeta a normas especiales de derecho administrativo mercantil y concesionada o autorizada por la autoridad hacendaria, para realizar una serie de actividades que coadyuven en la intermediación del crédito, aunque en particular no realiza en estricto sentido, operaciones de crédito".(31)

---

(31) Acosta Romero, Miguel: "Derecho Bancario"; Edición Tercera. Editorial Porrúa, S.A.; pág. 47

Las Arrendadoras Financieras requieren autorización para operar como Organizaciones Auxiliares del Crédito, de licencia otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y deberán constituirse como Sociedades Anónimas ya sea de capital fijo o de capital variable. Y quedan sujetas a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria, que entre otras cosas, queda facultada para señalar cláusulas básicas en los contratos de Arrendamiento Financiero y para aprobar modelos impresos de dichos contratos.

Ahora mencionaré las obligaciones que tiene la Arrendadora Financiera como uno de los elementos personales del contrato de Arrendamiento Financiero, y son:

- Debe pagar el precio convenido al proveedor del material.
- Debe cuidar que el material sea entregado al arrendatario.
- Debe dejar ese material a disposición de arrendatario, durante el periodo inicial con la condición de que cumpla con sus obligaciones.
- Debe cumplir con el derecho de opción una vez que éste haya sido ejercido por el arrendatario.

Como derechos mencionaré los siguientes:

- Derecho a reclamar el pago de las rentas puntualmente.
- Derecho a exigir una fianza a la firma del contrato.
- Derecho a exigir póliza de seguro del bien objeto del Arrendamiento.
- Derecho inspeccionar el material objeto del Arrendamiento, para verificar que se le este dando el uso y mantenimiento apropiados conforme a lo pactado en el contrato.
- Para el caso en que no cumpla el arrendatario con las obligaciones estipuladas en el contrato, podrá solicitar judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero.

La sociedad Arrendadora requiere para actuar por medio de sus representantes que éstos cuenten con poder para actos de administración, para conceder el uso y goce del bien objeto del contrato y poder para actos de dominio para transmitir la propiedad del mismo.

Por lo que respecta a la arrendataria, se le exige el cumplimiento de ciertas exigencias financieras.

La gran mayoría de los autores estiman que la clientela de las Arrendadoras Financieras, principalmente está constituida por:

- Empresas con tesorería insuficiente para adquirir los equipos necesarios a su crecimiento.

- Empresas que requieren maquinaria en ramos en los cuales son frecuentes la innovación o perfeccionamiento tecnológicos.

- Empresas sujetas a presupuestos aprobados por la matriz o por autoridades públicas, difíciles de modificar.

- Empresas equilibradas sujetas a crecientes inversiones que no desean aumentar su capital, inmovilizando recurso.

- Empresas de reciente creación con escasos recursos iniciales, pero con gran potencialidad futura.

- Empresas familiares que desean mantener el control dentro del grupo fundador, requiriendo recursos sin incremento del capital, ni endeudamiento excesivos.

- Empresas medianas o pequeñas que, por su dimensión relativa, no podrán adquirir los equipos indispensables para su explotación.

- Empresas de servicios que usan equipo y maquinaria incidentalmente para mejorar su eficiencia, pero cuyo valor es desproporcionado al tamaño de la unidad productora.



Ahora pasaré a hacer mención de los derechos y obligaciones personales que tiene la arrendataria financiera, y que son los siguientes:

Como obligaciones:

- Debe elegir al proveedor, fabricante o constructor, así como también seleccionar los bienes objeto del contrato.

- Debe utilizar los bienes conforme a su naturaleza y fines.

- Realizar todas aquellas reparaciones y mantenimientos necesarios, en los términos pactados en el contrato.

- Debe pagar las rentas pactadas en el contrato, en los plazos ahí previstos, así como todos aquellos gastos, impuestos e intereses que deba cubrir.

- Debe colocar un letrero en lugar visible, en el que se señale que el equipo, es propiedad de la compañía Arrendadora.

Como derechos:

- Utilizar el material de acuerdo con las condiciones del contrato.

- Ejercitar una de las opciones que la ley le otorga.

#### b) Reales

Por lo que respecta al bien, objeto del contrato de Arrendamiento Financiero, debe cumplir con dos requisitos fundamentales: el ser enajenable y el que su uso o goce sea susceptible de transmisión, para ellos se requiere que dicho bien se encuentre dentro del comercio.

Se puede establecer como regla general que en México las Arrendadoras pueden financiar todos los bienes de equipo, incluidos el equipo industrial, material de oficinas, computadoras, maquinaria de imprenta, vehículos industriales, etc.

Pasaré a realizar una clasificación de las cosas desde el punto de vista jurídico, para saber las características de que tienen que gozar los bienes para ser objeto de una operación de Arrendamiento.

- Por su susceptibilidad de apropiación.- Los bienes objeto de Arrendamiento han de ser: Apropiables, es decir, han de tener aptitud para ser objeto de relaciones patrimoniales, quedando excluidas, por ejemplo las cosas comunes tales como el aire, el agua del mar, etc.

En el comercio, no tendrían este carácter las cosas que están fuera del comercio de los hombres, tales como las cosas públicas (calles, plazas, etc.) y las de derecho divino (cosas sagradas y religiosas, según el derecho romano, en el mismo caso se encontrarían las cosas de tráfico prohibido, es decir, aquéllas que por razones de seguridad o salud pública no pueden ser vendidas (drogas, armamento, etc.).

De propiedad privada, es decir aquéllas que perteneciendo a entidades públicas o privadas, no están destinadas al uso o servicio público. Se contraponen, por consiguiente, a las de dominio público.

- Por sus cualidades.- Los bienes objeto de Arrendamiento Financiero han de ser: Corporales (materiales), es decir, que se perciben con los sentidos.

Muebles o Inmuebles. Son bienes inmuebles aquéllos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin deterioro.

Son bienes muebles, los que, careciendo de situación fija, pueden ser trasladados de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza.

Genéricos o Específicos.- Las cosas específicas son aquellas que se designan por sus caracteres propios que las distinguen de todas las demás de su especie o género; por el contrato las cosas genéricas son las que se determinan por los caracteres comunes a todos los individuos de su especie o género.

Sin embargo, en la práctica hay empresas de Arrendamiento Financiero que no atienden solicitudes que se refieren a un material muy especializado (específico), por las dificultades que supondría su nuevo Arrendamiento o venta en el mercado de segunda mano en caso de interrupción o fallo del contrato en su primer periodo.

No consumibles, es decir, que no se destruyan por el uso, al menos inmediatamente, como ocurre en los comestibles y combustibles; se podrían llamar también deteriorables, puesto que se destruyen gradualmente.

Generalmente las Arrendadoras Financieras mencionan que cualquier material puede ser objeto de contrato.

En términos generales se puede decir que todo tipo de material, mueble o inmueble, estándar o especial, grande o pequeño, nacional o extranjero, más caro o más barato puede ser arrendado.

Hay Arrendadoras que se limitan a realizar operaciones con materiales de tipo normal o estándar, pues permiten una fácil reventa en caso de imprevistos. Esto no quiere decir que no haya Arrendadoras más arriesgadas, que atiendan a los clientes en sus necesidades de equipo específico. En estos casos el Arrendamiento Financiero se revela como una técnica financiera (quizás la única) capaz de estructurar la operación a la media exacta de las necesidades del cliente.

El gran número de contratos ya realizados por las Arrendadoras proporciona una abundante gama de productos que va desde aviones o buques pasando por el material pesado de obras públicas, hasta el equipo de hospitales y laboratorios.

**El Precio.-** En las condiciones particulares del contrato se fija también el precio del Arrendamiento, precio cierto y en dinero.

Se hace constar el precio pactado el cuál se hará efectivo al arrendador, en un número de plazos concretos, correspondiendo a cada plazo una cantidad determinada, y a pagar con una periodicidad establecida. El precio convenido se refiere al período total del Arrendamiento, considerándose que los pagos periódicos de los diversos plazos son partes del importe total.

También se fija en el contrato el valor de la opción de compra, ejercitable por el arrendatario al finalizar el período de Arrendamiento.

Generalmente los plazos se pagan por vencimientos anticipados, siendo práctica frecuente que el arrendatario abona la primera renta en el momento de la firma del contrato.

Con lo anterior se puede resumir que los elementos reales del contrato se reducen a la cosa o bien, materia del contrato y al precio, contraprestación a pagar por el mismo.

### **c) Formales**

El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su párrafo III, establece que "los contratos de Arrendamiento Financiero deberán otorgarse por escrito", y ratificarse ante la fe del Notario Público, Corredor o cualquier otro Fedatario Público, para protección de los intereses económicos.

	<b>Elementos Personales</b>	El arrendador El arrendatario
Elementos del Contrato de Arrendamiento Financiero	<b>Elementos Reales</b>	Tipo de bienes susceptibles de arrendamiento. Monto total de la operación Promesa de pago
	<b>Elementos Formales</b>	Contrato escrito Contrato ratificado y registrado

### ***2.3 Contenido del Contrato de Arrendamiento Financiero***

Dentro de este punto hablaré en términos generales de el clausulado que contiene éste contrato aclarando que no es en forma estricta y general si no como mayoría de ellos, y que a continuación analizaré.

#### ***Objeto del Arrendamiento***

Como un requisito indispensable en todo contrato se establece esta cláusula en el que se describen detalladamente los bienes que serán objeto del Arrendamiento respectivo.

#### ***Duración***

De igual forma como requisito indispensable del contrato se establece la duración del mismo, estableciendo el día exacto en el que comienza y en el que termina.

#### ***Rentas y Pagos***

Como la cláusula lo indica se establece la cantidad que será pagada por parte del arrendatario a la Arrendadora, según como establezcan que serán dichos pagos, pudiendo ser iguales, consecutivos, o no serlos.

### *Garantía*

Es para el caso de que se le haya solicitado al arrendatario una garantía.

### *Opciones a la terminación del contrato.*

Que como ya lo mencione anteriormente se establecen las opciones que el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito nos establece.

### *Recepción de bienes arrendados*

Por lo general se establece ésta cláusula con el fin de que quede establecido que la arrendataria recibió los bienes arrendados en perfectas condiciones por lo que no podrá en ningún momento hacer reclamación alguna ya sea por vicios ocultos, defectos o fallas del bien o bienes arrendados.

### *Elección de los bienes objeto del arrendamiento*

También esta cláusula es con el fin de establecer que la arrendataria eligió en forma individual el o los bienes arrendados, así como el establecer que ella misma escogió al fabricante o distribuidor por lo que asumirá en forma exclusiva cualquier riesgo al respecto por haber sido hecha la elección a su entera satisfacción, por lo que la arrendataria no será responsable de cualquier daño, defecto, vicios ocultos, errores en la entrega.

### *Gastos por entrega e instalación*

Es con el fin de que quede claro que la arrendataria quedará obligada a cubrir todos y cada uno de los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del bien o bienes arrendados,

Así como son por su cuenta la totalidad de los gastos derivados de la instalación, del funcionamiento y conservación del bien o bienes arrendados desde el momento de la

suscripción del contrato, hasta el momento en que se ejerza cualesquiera de las opciones señaladas en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

#### *Mantenimiento*

Es importante establecer esta cláusula con el fin de que la arrendataria tenga la obligación de mantener en perfecto estado el bien o bienes arrendados, con el objeto de que únicamente sufran el deterioro normal causado por su funcionamiento en las condiciones adecuadas de acuerdo a su naturaleza o destino.

#### *Subarrendamiento*

Para que quede debidamente establecido que la arrendataria no podrá subarrendado el bien o bienes arrendados, con la excepción de que exista una autorización previa y por escrito de la Arrendadora, estableciendo asimismo no poder venderlo, pignorarlo, gravarlo o permitir que sea afectado en forma alguna, ni ceder ni negociar en cualquier forma los derechos u obligaciones que ampare el contrato.

#### *Signo ostensible de propiedad*

Es requisito de la arrendataria colocar en un lugar visible del bien o bienes Arrendadoras un indicador de que son propiedad de la Arrendadora, quedando facultada la Arrendadora para inspeccionar el bien o bienes arrendados cuantas veces lo desee.

#### *Trámites de documentación*

La arrendataria estará obligada a obtener las licencias, permisos y demás documentos que se requieran de acuerdo con las leyes de la República Mexicana y para el caso de que el bien o bienes arrendados tuvieran que ser importados, tendrá la arrendataria la obligación de

obtener los permisos, licencias, registros y demás documentos propios de la importación, así como la documentación necesaria que exige el país exportador.

### *Inspecciones*

La Arrendadora podrá efectuar las inspecciones que estime adecuadas al bienes o bienes arrendados, a fin de verificar que estén destinados y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado, en el caso de ser vehículos, la Arrendadora efectuará las inspecciones a fin de verificar que se estén usando conforme a su uso normal.

### *Seguros*

Estos serán por cuenta de la arrendataria, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción y daños en general que sufran el bien o los bienes arrendados, así como también los perjuicios que se ocasionen o llegaren a ocasionarse a terceros, ya sea en su persona o en sus bienes.

También podrá establecerse que la arrendadora contrate este seguro por cuenta y cargo de la arrendataria.

Estas pólizas de seguro deberán quedar en manos de la Arrendadora, debiéndose mantener en vigor durante la vigencia del contrato.

Para el caso de que la Arrendadora sea la que contrate la póliza de seguro la arrendataria le reintegrará a la Arrendadora la totalidad de los gastos que haya efectuado con motivo del seguro o seguros que sean contratados.

Y para el caso de pérdida, robo, destrucción o cualquier otro daño al bien o bienes arrendados la arrendataria se obligará a efectuar la totalidad de las gestiones, avisos y demás actos que se requieran, debiendo dar aviso de inmediato a la Arrendadora.

### *Obligaciones de la arrendataria*

Algunas de las obligaciones más comunes que se le establecen a la arrendatario durante el plazo de la vigencia de este contrato son: La arrendataria se obliga a mantener a la



Arrendadora en forma ilimitada libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza, incluyendo gastos de abogados, así como todo tipo de reclamaciones, ya sea judiciales o extrajudiciales o de cualquier otro tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas en sus propiedades con motivo de fabricación, ensamble, instalación, propiedad, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del bien o bienes objeto del contrato.

#### *Aplicación de pagos*

Es bueno establecer que la Arrendadora este facultada a aplicar las cantidades que pague la arrendataria a rentas o a otros conceptos que sean a cargo de la arrendataria, tales como primas de seguros, diferencias en el pago de indemnizaciones por parte de la Cia. de Seguros, gastos de ratificación, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, gastos y costas judiciales, intereses moratorios y demás gastos que se eroguen.

#### *Pago de impuestos*

La arrendataria pagará la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, incluso el Impuesto al Valor Agregado, el que por su propia naturaleza debe ser retenido por la Arrendadora, así como se obligará a pagar cualquier variación que sufra el mismo, como los que en lo futuro pudiesen originarse por cualquier autoridad respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento del bien o bienes arrendados, o cualquier otra carga tributaria que cause el contrato. Para el caso de vehiculos, correrán además a cargo de la arrendataria, los gastos que se efectúen por el derecho de placas.

#### *Causas de rescisión*

Por lo regular se establecen las siguientes y que a mi juicio considero las mas importantes:

- No cumplir con cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato.

- Por falta de pago puntual de uno o mas de los pagos pactados por renta.
- Por no dar al bien o bienes arrendados precisamente el destino que corresponde a su naturaleza.
- Por no emplear el personal capacitado para el uso del bien o bienes arrendados.
- Por trasladar el bien o bienes arrendados sin autorización y por escrito de la Arrendadora a un lugar distinto al convenido por las partes, y para el caso de que los bienes arrendados fueren vehiculos si los trasladan fuera de la República Mexicana-
- Por afectar o gravar directa o indirectamente y en cualquier forma el bien o bienes arrendados.
- Por no dar aviso de inmediato a la Arrendadora de cualquier situación que pudiera afectar fisica o judicialmente el bien o bienes arrendados, si por actos de la arrendataria el bien o bienes arrendados son embargados parcial o totalmente.
- Si la arrendataria solicita la suspensión de pagos o si es declarada en quiebra.
- Disminuir su capital contable en mas de un 20% a la fecha de firma del contrato.

Asimismo será importante que la Arrendadora establezca que para el caso de incumplimiento de cualquiera de los puntos anteriores, ésta quede facultada para optar lo que le convenga pudiendo escoger entre las siguientes posibilidades:

- 1.- A exigirle el pago total de las rentas pendientes por devengar, incluyendo la opción de compra y los impuestos correspondientes y demás cargos.
- 2.- A continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización que le cubra la arrendataria, y que la acuerden ambas partes por el incumplimiento que se haya dado.
- 3.- A rescindir el contrato dándose por vencido anticipadamente su plazo, por lo que la arrendataria en este caso se obligará a devolver de inmediato el bien o los bienes objeto del arrendamiento y a pagarle en consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un perito designado par la Arrendadora y costeadado par la arrendataria.

Para el caso en que la Arrendadora tuviese que recurrir a la vía judicial para recuperar el bien o los bienes arrendados y el cobro de las cantidades que se adeuden, será bueno establecer que la arrendataria esté conforme en liberar a la Arrendadora de cualquier responsabilidad por los daños que se pudieran causar a propiedades de terceros, con motivo de las maniobras y demás actos que se requieran para recuperar el bien o los bienes arrendados, así como el pago de los respectivos gastos y costos del juicio correspondiente.

#### *Moratorias u otros conceptos*

Es muy regular que la Arrendadora establezca una pena convencional a la arrendataria, en caso de no cumplir con ciertas obligaciones del contrato.

#### *Devolución del bien*

Para el caso de vencimiento anticipado del contrato es importante establecer que la arrendataria deba devolver a la Arrendadora el bien o bienes arrendados en las mismas condiciones en que los haya recibido, a excepción claro del deterioro causado por el uso normal de acuerdo con su naturaleza.

#### *Cancelación anticipada*

Es sólo con el motivo de que quede claro que el contrato sólo podrá terminarse o cancelarse de acuerdo con lo que se pacte en el mismo, y que la arrendataria por ningún caso podrá cancelarlo, extinguirlo o terminarlo, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento.

#### *Aprobación sindical*

Para el caso de que los empleados de la arrendataria pertenezcan a una organización sindical y a fin de que no se a la Arrendadora en sus propiedades objeto del Arrendamiento a

obtener del representante legal del sindicato, una constancia, para que dicho organismo se comprometa a respetar el o los bienes arrendados.

#### *Estados Financieros*

Que será una obligación de la arrendataria en proporcionar a la Arrendadora dentro de los 60 días siguientes al fin de cada trimestre de cada uno de sus Ejercicios Fiscales, Estados Financieros con relaciones analíticas de sus principales cuentas colectivas, debidamente firmados por su Director General o Director Financiero, conjuntamente con un informe en el que se declare si ha ocurrido alguna causa de vencimiento anticipado.

Así también proporcionar Estados Financieros anuales auditados por un despacho de Contadores Públicos Externos.

#### *Tasa de interés*

Como es muy lógico y usual establecer cuál será la tasa de interés pactada entre las partes.

#### *Obligado Solidario*

Esta cláusula se establece para el caso en el que la Arrendadora haya solicitado de la arrendataria como garantía adicional obligados solidarios.

#### *Aceptación del contrato*

En el que las partes declaren que no existe error, dolo, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad que les haya impedido manifestar su consentimiento y aceptación del contrato.

#### *Domicilios*

Se suscriben los domicilios de ambas partes, para cualquier caso en que se llegasen a solicitar.

### *Interpretación y Competencia Judicial*

Se establece la jurisdicción para el caso de incumplimiento.

#### **2.4 Diferencias y similitudes entre un Crédito Bancario y el Arrendamiento Financiero.**

Como el Arrendamiento Financiero es una fuente de financiamiento adicional para la compra de bienes del activo fijo, establezco la diferencia que existe entre esta fuente y un crédito refaccionario, el cuál tiene por objeto básico la adquisición de activos fijos, al igual que el Arrendamiento Financiero.

Sus diferencias y similitudes son las siguientes:

En el Arrendamiento Financiero, se obtienen bienes del activo fijo para ser utilizados durante la vigencia del contrato y lograr su propiedad al ejercer la opción de compra al término del mismo.

En el Crédito Refaccionario , se obtienen recursos financieros para adquirir bienes del activo fijo.

En el Arrendamiento Financiero se pactan rentas periódicas en las que se incorpora el monto financiado, costos operativos de la arrendadora, así como la utilidad requerida.

En el Crédito Refaccionario, se pagan periódicamente capital e intereses para amortizar paulatinamente y durante la vigencia del crédito uno y otros, hasta su rescisión total.

El Arrendamiento Financiero es un contrato irrevocable, que al llegar a su término acaba con la relación entre ambos contratantes.

El Crédito Refaccionario en un contrato que puede darse por terminado anticipadamente, si la suerte principal, así como los intereses devengados hasta ese momento, son prepagados.

En Arrendamiento Financiero fiscalmente, se le aplica un tratamiento especial de deducción y acumulación para el arrendatario y para el arrendador, respectivamente.

En el Crédito Refaccionario se deducen los intereses del préstamo, más la depreciación del bien adquirido, de la base gravable del impuesto sobre la renta del arrendatario, tomando en consideración el efecto de los componentes infraccionarios marcados en la ley.

En el Arrendamiento Financiero existen tres opciones al final del plazo inicial forzoso del contrato:

- a) Opción de compra del bien arrendado.
- b) Prórroga del contrato.
- c) Enajenación del bien a un tercero.

En el Crédito Refaccionario no existe opción alguna al término del plazo del crédito recibido.

En el Arrendamiento Financiero como efecto de este contrato no se limitan otras fuentes de financiamiento, ya que los bienes arrendados son los únicos que quedan en garantía del contrato, pero se afecta el apalancamiento de la empresa.

En el Crédito Refaccionario este financiamiento, generalmente se grava toda la empresa, quedando ésta imposibilitada para negociar otras fuentes de financiamiento a largo plazo. También se afecta la razón de endeudamiento de la empresa.

## **2.5 Diferenciá con otras figuras afines.**

### *Con la Compra-Venta*

La compra-venta es un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo e inicialmente traslativo de dominio, pero no por sí mismo, sino mediante la transferencia o entrega de la cosa (32).

En éste último carácter radica, precisamente, la diferencia esencial entre el Arrendamiento Financiero y la Compra-Venta: en la titularidad de la propiedad.

Mientras que en el Arrendamiento Financiero el usuario no dispone de la propiedad del material, sino sólo de su uso y disfrute, en la compra se transmite inmediatamente la propiedad, se convierte en propietario.

### *Con el depósito.*

El Arrendamiento Financiero se diferencia también del contrato de depósito por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante.

La diferencia estriba en que el depositario recibe la cosa ajena con la obligación de guardarla y restituirla. Esto es precisamente, lo esencial del contrato de depósito, en el Arrendamiento Financiero, en cambio, se destina la cosa a su utilización por el usuario para satisfacer sus necesidades empresariales (productivas).

---

(32) Código Civil: Ley Cit. Artículo 2248 .” Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Además, el depositario no puede servirse de la cosa depositada sin permiso expreso del depositante, y debe serle restituído a éste cuando lo reclame, aunque en el contrato se haya fijado un plazo o tiempo determinado para su devolución (33).

#### *Con el Mutuo*

Finalmente, el Arrendamiento Financiero se diferencia del contrato de mutuo o "préstamo de consumo" por el que una de las partes (mutuatante) se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra (mutuatario), quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad; pues como ya he señalado, no pueden ser objeto de Arrendamiento Financiero las cosas fungibles, por lo tanto, se ha de devolver la misma cosa entregada en Arrendamiento(33).

Por otra parte, el que recibe en mutuo dinero u otra cosa fungible adquiere su propiedad, mientras que en el Arrendamiento Financiero, ésta pertenece al arrendador.

También se diferencia el Arrendamiento Financiero del Comodato o Préstamo de Uso" por configurarse éste como una cesión esencialmente gratuita de una cosa no fungible par que la use cierto tiempo y posteriormente sea devuelta.

En principio, ambas figuras tienen en común el que el comodato conserve la propiedad de la cosa prestada y el comodatario adquiera el uso de ella, estando este último obligado a satisfacer los gastos ordinarios que sean de necesidad para el uso y conservación de la cosa prestada.

---

(33) Código Civil; Ley Cit. Artículos 2516.2522, 2529 y 2384



Las diferencias estriban al establecer el Código Civil que el comodatario no responde de los deterioros que sobrevengan a la cosa prestada por el solo efecto del uso, y que el comodante podrá reclamar su restitución antes del plazo previsto, si tuviere urgente necesidad de ella. También en el carácter esencialmente gratuito antes mencionado.(34)

---

(34) Código Civil. Ley Cit.:Artículo 2497,2502,2507,2511

### **III. DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### ***3.1 Arrendamiento Financiero***

Es el contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar ciertas cantidades de dinero al arrendador y éste se compromete a poner a disposición del arrendatario un material conforme a las indicaciones y deseos del arrendatario.

Aparecen en el Arrendamiento Financiero tres personas: proveedor, usuario y empresa arrendadora; esta última asume las características de un verdadero intermediario financiero entre el fabricante o distribuidor y el usuario final del bien.

Es el Arrendamiento Financiero, por consiguiente, el que realmente introduce un nuevo tipo de financiación al crear la figura de las sociedades de leasing que como entidades especializadas ofrecen nuevas posibilidades de crédito.

En términos generales el Arrendamiento Financiero es aquél que cumple con lo inscrito en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación el cual analizaremos posteriormente y que a la letra dice:

Artículo 15.- Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior

### ***3.2 Arrendamiento Financiero Neto***

Esta modalidad es la más aceptada en México, en combinación con el Arrendamiento Total. Este tipo de Arrendamiento consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado, tales gastos son los de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daños, mantenimiento, etc.(35)

Como ejemplo de este, se puede mencionar al Arrendamiento de equipo industrial, en donde el arrendatario del equipo cubre todos los gastos relativos al mismo y el arrendador sólo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través del cobro de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso y de opción de compra en caso de ejercerla o de alguna otra de las opciones que se tienen en la Ley al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

### ***3.3 Arrendamiento Financiero Global***

Este tipo de contrato es contrario al anterior, todos los gastos mencionados, son por cuenta del arrendador, quien los recupera en el monto de las rentas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, por lo que dicho costo será recuperado por la Arrendadora.(35)

El ejemplo más común en esta modalidad es el financiamiento de equipos de computación sofisticados de alta tecnología y valor.

---

(35) Dr. Haime Levy Luis. El Arrendamiento Financiero; pag. 47; Novena Edición, marzo 1992.

### **3.4 Arrendamiento Financiero Total**

Es el que permite al arrendador recuperar el costo total del activo, adicionado por el interés, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

En otras modalidades, con la opción que se estipula para ser ejercida al final del contrato, o con alguna otra de las dos opciones restantes (según la decisión unilateral del arrendatario), se cubre parte del costo del financiamiento al arrendador. En esta modalidad, el costo total del financiamiento se cubre con las rentas periódicas del plazo inicial forzoso.

### **3.5 Arrendamiento Financiero Ficticio ( en inglés "Sale and Lease Back").**

Es aquél financiamiento de bienes que son ya propiedad de la empresa. Esta operación se lleva a cabo en tres pasos:(36)

- 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 para el término del contrato, la arrendataria mediante el pago de la opción de compra, vuelve a ser la propietaria del bien.

---

(36) Sui Villanueva Carlos. Ob. Cit.: pág. 40,41

### ***3.6 Arrendamiento Financiero Directo***

En el Arrendamiento Financiero directo, el presunto arrendatario se dirige a la empresa de leasing sin intermediarios de ningún tipo.

### ***3.7 Arrendamiento Financiero Indirecto***

Es por el contrato del anterior, es promovido por los propios fabricantes o distribuidores. Los fabricantes o distribuidores llegan, por lo tanto, a acuerdos con empresas de leasing para que financien sus ventas y ofrecer a sus clientes la alternativa del leasing en vez de la compra directa.

### ***3.8 Arrendamiento Financiero Inmobiliario***

Se configura como la compra y/o construcción de un local de uso industrial o comercial (fin productivo), con el objeto de dárselo en Arrendamiento a un usuario, con compromiso de venta, lo que permite a este último después del periodo de Arrendamiento, convertirse en propietario del bien.

Se establece a través de un contrato de compra-venta en el cual se incluye el clausulado de un contrato de Arrendamiento Financiero. La diferencia principal con un contrato normal de Arrendamiento, es que se causa un impuesto sobre traslado de dominio.

### ***3.9 Arrendamiento Financiero Operativo***

El Arrendamiento operativo es aquel contrato en virtud del cual una persona (arrendador) que, generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario), el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de unas rentas de Arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como de los gastos de mantenimiento y reparación, durante un periodo de tiempo generalmente corto (1 a 3 años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación.

Como características principales de este tipo de Arrendamiento se pueden observar las siguientes:

1. El arrendador es generalmente el fabricante o distribuidor del material, y no una entidad financiera especializada en Arrendamiento aunque en principio, no habría inconveniente en que este tipo de servicio fuera prestado por una empresa Arrendadora, siempre y cuando ésta tuviera acuerdos previos con el fabricante de los objetos financiados, pues de lo contrario, por si misma no tendría suficientes medios para ofrecer este servicio técnico complementario.

2. Los bienes ofrecidos en Arrendamiento operacional suelen ser de tipo estándar, y ello por dos razones principales que son: su especial aptitud para ofrecerlos a otros arrendatarios (como ocurre con las computadoras), y el amplio y bien organizado mercado de segunda mano de que gozan y que facilitaría la reventa en su caso (tal es el caso de los automóviles).

3. La utilización del bien, suele estar limitada a un determinado número de horas de trabajo diarias. Si el cliente sobrepasa este límite máximo, la arrendadora le carga una determinada cantidad por cada hora rebasada.

4. El pago de Arrendamiento comprende todos los gastos que pueda tener el bien financiado, durante la vigencia del contrato de Arrendamiento, así como la garantía de su buen funcionamiento, y su reposición en caso de avería.

Desde este punto de vista, el Arrendamiento operativo supone una gran ventaja para el usuario, pues además de la utilización del bien que necesita, le proporciona una serie de servicios colaterales (mantenimiento, asistencia técnica...), destinados a resolver los problemas técnicos que puedan surgir.

En definitiva, la Arrendadora toma el riesgo técnico, siendo esta la principal diferencia con el arrendamiento financiero.

5. El contrato es, generalmente de corta duración (1 a 3 años como máximo) y además, rescindible por el arrendatario, previo aviso del arrendador. Esto supone para la Arrendadora una serie de consecuencias importantes, que serían:

a) Durante el periodo de Arrendamiento sólo recupera una parte del valor del bien arrendado, siendo necesarios sucesivos Arrendamientos con otros arrendatarios distintos, para amortizarlo totalmente.

b) El hecho de que el contrato sea rescindible supone para el arrendatario la ventaja de no tener que seguir pagando unas cuotas prefijadas, en cuantía y tiempo por un material que de pronto se le ha hecho innecesario, o en su caso, la de transferir el riesgo de obsolescencia técnica integralmente al arrendador.

c) Como consecuencia de lo anterior, el importe y los vencimientos de los pagos de Arrendamiento, a satisfacer por el arrendatario habrán de ser lo suficientemente importantes para compensar a la empresa Arrendadora el riesgo de hacerse cargo, en cualquier momento, de un bien usado, generalmente obsoleto, no amortizado en su totalidad y en el que, normalmente, habrá efectuado revisiones y reparaciones de mayor o menor importancia.

### ***3.10 Arrendamiento Financiero de Bienes Muebles***

Respecto al tipo de bienes muebles que pueden ser objeto de este contrato, generalmente se encuentran los bienes de consumo duradero, los vehículos y los bienes de equipo. Generalmente de periodo de duración del contrato suele oscilar entre uno y tres años.

### ***3.11 Arrendamiento Puro***

Al igual que en la modalidad del Arrendamiento Financiero, en las operaciones de Arrendamiento Puro se establece mediante contrato, el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato.

Por lo tanto, la Arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero.

En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra-venta del bien entre arrendador y arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado.

El Arrendamiento Puro se encuentra definido en las Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras dadas a conocer el 29 de agosto de 1990, que a la letra dice:

**DECIMA TERCERA.-** Las Arrendadoras Financieras podrán practicar 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, mediante convenio 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 aquéllos 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 y describirse 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 necesarios 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 de 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 esta no adquiere los bienes objeto de Arrendamiento, la Arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor de mercado que tengan en el momento de la operación o darlos en Arrendamiento Puro o Financiero sin que esto se considere para 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.

Finalmente señalaré la característica principal de este tipo de Arrendamiento radica en que el arrendatario tiene derecho al uso del activo, mientras que el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario.

### ***3.12 Diferencias y similitudes entre Arrendamiento Puro y 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 y aplicación fiscal.

Algunas empresas distribuidoras de automóviles y de equipos de oficina e industriales utilizan el nombre de Arrendamiento Financiero para sus contratos de Arrendamiento Puro, o bien, promueven sus Arrendamientos Puros con opción a compra, lo cual es incorrecto, pues en el Arrendamiento Puro no se estipula opción de compra alguna.

#### **ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.

#### **ARRENDAMIENTO PURO**

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace el bien, sin incluir intereses implícitamente.

3. Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos.

4. Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

5. A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.

6. Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en su carácter de Arrendadoras.

3. Pueden ser bienes depreciables, o no, los involucrados en el contrato.

4. Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.

5. Es, específicamente, una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando estos recursos a otras necesidades.

6. No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la Arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción hecha de las nuevas

7. 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.

8. 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.

9. El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra.

7. No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de Arrendamiento.

8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.

9. 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.

## **IV.- PROCEDIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### ***4.1 Servicio al cliente***

Para toda solicitud de los servicios que ofrecen las Arrendadoras, se cuenta con un equipo humano altamente capacitado y especializado, proporcionado asesoría integral en cuento al diseño del mejor plan que convenga al cliente.

Adicionalmente, el cliente cuenta desde un inicio con la atención personal de un ejecutivo de cuenta, a fin de darle seguimiento a su operación de Arrendamiento, desde el pre-análisis de la solicitud hasta la terminación del contrato, así como el servicio de analizar y evaluar cualquier proyecto adicional que convenga a los intereses del arrendatario.

El cliente selecciona el equipo y al proveedor, negociando el precio y condiciones de entrega.

### ***4.2 Sujetos de Arrendamiento***

Prácticamente cualquier persona física o moral que tenga la capacidad jurídica y económica, puede ser elegible para celebrar una operación de Arrendamiento con una Arrendadora, independiente de su naturaleza o forma de constitución, actividad económica que desarrolle, localización geográfica, tamaño de empresa. Sin embargo en el caso de personas físicas, para que puedan ejercer los beneficios fiscales que la Ley permite al adquirir sus activos mediante Arrendamiento Financiero o Arrendamiento Puro, debe tratarse de personas físicas con actividades empresariales o causantes mayores, a fin de que puedan acreditar el I.V.A. que genera la operación, así como depreciar los bienes arrendados

y deducir los intereses cuando se trate de Arrendamiento Financiero, o bien deducir de sus resultados la totalidad del valor del contrato cuando se trate de Arrendamiento Puro.

Por otra parte, considerando que al celebrar un contrato de Arrendamiento, el cliente adquiere la obligación de efectuar pagos periódicos por el uso o goce del bien arrendado, deben cubrirse los requisitos y seguridades similares a las del otorgamiento de un crédito.

En virtud de lo anterior, los criterios que se consideran para que un solicitante sea sujeto de Arrendamiento son, en general, los siguientes:

- a) Tener experiencia en la actividad económica que desempeñe.
- b) En el caso de empresas de nueva creación, los socios y el personal directo y técnico, deberán contar con experiencia en el giro de que se trate.
- c) Que la empresa o proyecto que emplearán los bienes objeto de Arrendamiento sean viables, desde el punto de vista económico, técnico y financiero, es decir, que tengan una probabilidad razonable de penetrar en el mercado, cuenten con la infraestructura física y tecnológica adecuada y sean económicamente rentables.
- d) Que cuenten con experiencias crediticias positivas, así como una posición y estructura financiera sana, congruente con el monto del crédito solicitado.
- e) Entrar en posibilidades de ofrecer garantías que respalden la operación en función de las características y grado de riesgo de la empresa y/o proyecto.

Por otro lado, veremos que en toda operación de Arrendamiento Financiero intervienen tres sujetos o entidades:

- El proveedor (fabricante distribuidor) *VENDEDOR*
- La empresa Arrendadora: *COMPRADOR - ARRENDADOR*
- El usuario: *ARRENDATARIO*

#### ***4.3 Condiciones del Arrendamiento***

Estas son impuestas por ambas partes, llegan a un acuerdo para establecer plazo, tasa, comisión por apertura, etc.

#### ***4.4 Elección del equipo y del proveedor por el usuario.***

Como ya hemos visto anteriormente en el Arrendamiento Financiero el usuario es quien designa el equipo y el proveedor que desea.

Cuando el empresario, con un planteamiento corrector de su proceso industrial y una actividad productiva rentable, decide acudir al Arrendamiento Financiero como el instrumento más adecuado para incrementar la capacidad de producción de su empresa, lo hace pensando en un bien específico (marca, modelo, precio, etc.) de un proveedor concreto y cuya determinación le corresponde exclusivamente a él.

De igual modo le pasa a la persona física, no necesariamente un empresario.

Esto, necesariamente tiene que ser así, por varias razones que se apuntan:

En primer lugar, la Arrendadora, teniendo sobre todo una vocación financiera, no va a comprar bienes especialmente con vistas al alquiler si no se ha asegurado previamente el citado alquiler, puesto que no dispone de medios para poner en funcionamiento el bien comprado, ni para mantenerlo, ni siquiera para almacenarlo.

Y en segundo lugar, porque es el productor usuario quien, debido a su vocación eminentemente técnica, tiene la posibilidad de darse cuenta de la rentabilidad de un bien y plantearse la integración entre sus medios de producción.

#### **4.5 Solicitud de Arrendamiento**

Una vez que el futuro usuario se ha decidido por el equipo que necesita, se dirige a la Arrendadora, donde se llena una solicitud que le proporciona la propia compañía.

En la solicitud de Arrendamiento Financiero se hacen constar los siguientes datos:

1) Nombre y dirección del Arrendatario, nombre comercial, ingresos y egresos, bienes que posee, etc., si se trata de un comerciante individual (persona física); o bien, razón social, domicilio, capital, reservas, consejo de administración, si se trata de una sociedad (persona jurídica) también adjuntará su balance y estado de resultados de los tres últimos ejercicios, acta constitutiva, etc.

2) Proveedor, domicilio, actividad y otros.

3) Bienes que desea arrendar estipulando precio, clase, modelo o tipo, marca, plazo y lugar de entrega.

4) Otras informaciones que se crean oportunas, evolución de su cartera de pedidos, proyectos futuros de expansión y desarrollo, previsión sobre la rentabilidad del equipo a arrendar, etc.



#### **4.6 Estudio Técnico**

Acto seguido, la Arrendadora procede al examen de la propuesta, para lo cual, tiene en cuenta las siguientes circunstancias:

1) Con respecto al proveedor:

- Prestigio en el mercado del fabricante o distribuidor, en su caso.
- Calidad de los servicios de garantía, asistencia técnica, "stock" de repuestos y organización post-venta en el término nacional.
- Situación económica del proveedor.

2) Con respecto al equipo:

Este estudio tiene que determinar el equipo más apropiado y que posea la tecnología más moderna, para lo cual hay que tener muy en cuenta el funcionamiento general de la empresa y sus perspectivas de mejora, así como también el conjunto de maquinaria ya existente, al que tiene que incorporarse el nuevo equipo, y los planes de expansión previstos para el futuro; en resumen son los siguientes puntos los aspectos más importantes:

- Calidad y precio del equipo.
- Naturaleza del mismo, es decir si es de tipo estándar o fabricado específicamente de acuerdo con las necesidades del arrendatario.
- Susceptibilidad de depreciación u obsolescencia.
- Valor en el mercado como equipo usado y posibilidades de venta como tal.

\* 3) Con respecto al arrendatario:

- Informes comerciales de fuentes diversas: bancos, proveedores, competidores, etc.
- Si es persona física: su situación familiar, seguro de vida, etc.
- Su situación como industrial, en los últimos años (estados contables, etc.).
- Clase de empresa o negocio.
- Repercusión de la incorporación del nuevo equipo en la rentabilidad de la empresa.
- Necesidad y utilidad de la inversión proyectada: cartera de pedidos que justifique la adquisición.

#### **4.7 Estudio Financiero**

Los puntos claves de este estudio serían los siguientes:

1. Definir el programa de Arrendamientos adecuados, en función del número de años de uso, y las modalidades de su regulación.

2. Evaluar el costo eventual del material sin intervención del Arrendamiento Financiero, que comprendería los siguientes cálculos:

- Costo de capital, es decir, cargas financieras sobre el monto de capital inmovilizado por la compra de equipo.

- Evaluación de todos los gastos generales (personal de servicio de compra, gastos administrativos, etc.).

- Gastos diversos

- Incidencias fiscales

3. Evaluar el costo del Arrendamiento Financiero para el mismo caso, calculando los pagos de arrendamiento que aplicaría una arrendadora.

4. Comparar los resultados financieros que se han obtenido por uno y otros métodos.

#### **4.8 Principales políticas de crédito**

Todas las solicitudes de financiamiento deberán ser sancionadas por un Comité de Crédito de acuerdo a las facultades del mismo.

Serán sujetos de crédito las personas morales con fines productivos y las personas físicas con actividades empresariales e industriales.

Será necesario que la solicitud de financiamiento venga acompañada por la documentación mínima requerida por el área de crédito.

-Independientemente de que con esta documentación se formaliza la solicitud del cliente o prospecto hacia la Arrendadora, la misma contiene información de gran utilidad para el desarrollo del estudio de crédito como por ejemplo: domicilio del solicitante, administradores actuales y referencias crediticias.

- Estados Financieros, el objeto de elaborar un estudio de crédito es determinar la viabilidad de otorgar un financiamiento, emitiéndose una opinión que será sancionada por un Comité de Crédito una de las principales fuentes para respaldar su opinión, es precisamente información financiera histórica, a través de comparar su crecimiento o decremento y los apoyos externos que se reciben por lo que se solicitan.

Por lo general casi todas las Arrendadoras Financieras solicitan los tres últimos estados financieros por sus ejercicios sociales completos, estos estados financieros deberán ser preferentemente auditados, en caso de que no sean auditados serán firmados en original e

incluir las relaciones analíticas de sus principales cuentas colectivas de sus balances generales y anexar una fotocopia de sus declaraciones anuales completas de Impuesto Sobre la Renta.

Un estado financiero parcial con una antigüedad no mayor a dos meses, este estado financiero deberá estar firmado en original y deberá incluir las relaciones analíticas de las principales cuentas colectivas del propio balance y anexar fotocopia de las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado por el periodo de que se trate.

- Escrituras en el caso que se trate de una persona moral, están serán para certificar y verificar la existencia legal de la empresa, ya que mediante esta, se manda verificar el Registro Público de la Propiedad Sección Comercio, donde haya sido registrada la sociedad y Escrituras de sus apoderados.

- Proyecciones financieras, tradicionalmente son susceptibles de financiamiento las empresas con una cierta antigüedad y con una situación financiera favorable, sin embargo, también pueden ser sujetas de estos mismos financiamientos, empresas nuevas o bien, aquellas que tienen proyectos de desarrollo, por lo que se solicita esta información con el objeto de analizarla, sin embargo es de suma importancia conocer las bases de elaboración para ver la razonabilidad y lógica en su elaboración.

- Avalistas, como es casi costumbre de las Arrendadoras, y no sólo de ellas sino de muchas Instituciones de Crédito, el solicitar avalistas que apoyarán la solicitud del proyecto ya que también se elabora un análisis de crédito de los mismos.

#### ***4.9 Juicio sobre el cliente***

A la luz de estos datos, la Arrendadora suele estar en condiciones de emitir rápidamente un juicio exacto sobre el cliente, su situación económico-financiera y su solvencia personal, profesional y económica, con el fin de decidirse o no, a financiar la concreta operación que se propone.

No hay que olvidar que, este análisis no se diferencia mucho de los que normalmente efectúan las Instituciones de Crédito en sus concesiones de préstamos a mediano plazo.

No obstante, se establecen con frecuencia convenios con los proveedores que garantizan unos precios de recompra de los equipos, lo que hace mas secundarias las circunstancias anteriores.

#### ***4.10 Firma del contrato de Arrendamiento Financiero***

Aceptada la operación por la Arrendadora, se firma un contrato entre ésta y el futuro arrendatario, que constituye el llamado "Contrato de Arrendamiento Financiero", que ya se vió en el capítulo Segundo.

En virtud de este contrato, la Arrendadora se compromete a poner a disposición del usuario (arrendatario) el equipo que este previamente ha elegido, recibiendo en contraprestación el pago de las rentas determinadas y estipulándose una duración concreta para este Arrendamiento, que se declara irrevocable para ambas partes.

#### **4.11 Compra del Equipo**

Una vez firmado el contrato entre la Arrendadora y el usuario, aquella procede caso simultáneamente a su ejecución a través de la compra del equipo al proveedor determinados ya en el contrato.

En principio, se trata de un contrato de compra-venta típico "por el que uno de los contratantes (el proveedor) se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero (37) y que por tanto, engendra derechos y obligaciones recíprocas para ambas partes: en el vendedor la entrega y saneamiento de la cosa vendida y en el comprador, el pago del precio.

No obstante, es absolutamente imprescindible tener en cuenta que esta compra-venta tiene una finalidad concreta: adquirir el material designado por el futuro usuario en todos los detalles ( precio y proveedor ), para cederle el uso y disfrute del mismo en Arrendamiento Financiero, manteniendo el arrendador la propiedad del bien como garantía.

De aquí se derivan algunas especialidades que caracterizan a este contrato con respecto a la compra-venta normal, especialidades que están previstas en las cláusulas del contrato de Arrendamiento Financiero, y que son las siguientes:

1. El bien es entregado directamente por el proveedor al arrendatario, quien lo recibe en nombre y cuenta del arrendador.

---

(37) Código de Comercio. Ley Cit..Art. 380

2. Son de cuenta y riesgo del arrendatario cuantos gastos origine dicha entrega y transporte al lugar donde deba quedar instalado. Estos gastos normalmente corresponden al vendedor, salvo pacto en contrato.(38)

3. Exención de toda responsabilidad de la Arrendadora en cuanto al bien (buen o mal funcionamiento, posibles demoras en la entrega, averías, ..).

4. Reemplazo del arrendatario en los derechos del arrendador en cuanto a las acciones que éste incumbieran como comprador frente al vendedor.

#### ***4.12 La entrega del bien***

En los contratos de Arrendamiento Financiero se prevé que la entrega del equipo la realizará el proveedor o vendedor directamente al arrendatario. El arrendador, por lo tanto, se desentiende de la obligación de entrega, haciendo responsable de la misma al proveedor.

Es más, el arrendador se excluye de toda responsabilidad, tanto en lo que respecta a la elección del bien (buen o mal funcionamiento, rendimiento del mismo), como por lo que se refiere a las posibles demoras en la entrega del equipo, averías, etc.

Esto es lo que constituye la "Cláusula de irresponsabilidad o exoneración de la Arrendadora en lo que respecta a la compra del bien. Así se conviene de modo expreso en el contrato al decir que "el arrendatario hace constar en el acto de entrega que el bien ha sido recibido en perfectas condiciones y sin formular reserva alguna"(38)

---

(38) Código de Comercio. Ley Cit.. Art. 382 y 383

Asimismo, el arrendatario no podrá pretender por esta causa disminución alguna del precio pactado, ni solicitar aplazamientos en los pagos por la no utilización transitoria del material debido a la causa que sea.

Ahora bien, estas cláusulas de exoneración de la Arrendadora frente al arrendatario, no significan que éste quede absolutamente indefenso ante el incumplimiento de la obligación de entrega por parte del proveedor. La Arrendadora lo único que pretende es no intervenir directamente, pues no ha elegido el bien, pero prevé en el propio contrato una "cláusula de reemplazo" en virtud de la cual "el arrendatario queda relevado en los derechos del arrendador en cuanto a las acciones que a éste incumbieran como comprador frente al vendedor".

Se sobreentiende que se refiere a los casos ya citados de posibles demoras en la entrega del material, mal funcionamiento del mismo, averías, etc.

#### ***4.13 Instalación e identificación del equipo***

El equipo, en principio, se entrega en el domicilio del proveedor o suministrador, salvo acuerdo en contrato en las condiciones especiales, siendo de cuenta y riesgo del arrendatario cuantos gastos origine dicha entrega y transporte al lugar donde debe quedar instalado.

El local de instalación deberá reunir en todo caso las condiciones precisas para la normal conservación y buen funcionamiento del equipo, siendo de cuenta del arrendatario los gastos de instalación de dicho equipo.



El bien, arrendado, es, en todo caso, propiedad del arrendador, a tal efecto, el arrendatario se compromete a adoptar cuantas medidas sean precisas o convenientes, a juicio de arrendador, para contribuir al reconocimiento, defensa y protección de este derecho.

Concretamente, el arrendatario deberá mantener en cada elemento del equipo arrendado una placa inamovible y perfectamente legible en que se haga constar que dicho elemento es propiedad del arrendador.

#### ***4.14 Operación del Arrendamiento Financiero***

Una vez que el arrendador ha comprado ya el equipo, el arrendatario puede pasar a disponer del mismo, comenzando así el Arrendamiento propiamente dicho.

#### ***4.15 Terminación del contrato***

Como ya lo hemos visto anteriormente una vez que éste llega a su término se establecen las opciones terminales que nos establece el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y que son:

- Transferir la propiedad del bien, mediante un pago inferior al valor de mercado, al momento de realizar la operación.
  
- Prorrogar el contrato estableciendo pagos inferiores al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
  
- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

## V.- MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### *5.1 Acuerdo por el que se emiten Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras.*

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 señala que la modernización del país requiere de un sistema financiero que apoye y estimule 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 internacional.

Asimismo, establece que el financiamiento del desarrollo económico debe realizarse principalmente con base en nuestros propios recursos, para lo cual resulta necesario fortalecer y estimular el ahorro interno al tiempo que se perfeccionan esquemas de asignación más eficientes de dichos fondos.

Bajo estos lineamientos de modernización resulta indispensable que el marco jurídico y reglamentario que determina la operación de los diferentes intermediarios financieros, propicie su reestructuración y crecimiento y brinde un apoyo de importancia al desarrollo económico y financiero del país.

Para hacer acordes las necesidades de crecimiento de la economía nacional con el fomento de las actividades de financiamiento especializado, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1990.

En el capítulo correspondiente a las Arrendadoras Financieras se incluyeron cambios trascendentes en cuanto a las actividades que tienen permitido realizar, como fue el de cancelar la facultad que tenían para operar créditos cuya naturaleza se identifica más con la operación bancaria; y por lo que concierne a las necesidades de capitalización, para dar mayor seguridad y liquidéz a la operación, se reexpresaron los índices refiriéndolos a los activos de riesgo y las operaciones causantes de pasivo contingente, clasificando dichos activos en grupos a los que les corresponden porcentajes máximos de pasivo exigible y pasivo contingente, así como determinado los conceptos que deberán integrar el capital contable de estos intermediarios financieros.

Las Reformas Legales referidas hicieron necesario adecuar la normatividad operativa para impulsar una mayor participación del sector dentro del mercado financiero por las ventajas que ofrece el Arrendamiento Financiero para canalizar los recursos que propicien fundamentalmente la adquisición de bienes de capital en beneficio de la planta productiva del país, para lo cual esta Secretaría con fundamento en los artículos 1o., 8o. fracción I; 24 fracciones IV y XII; 36; 37-A; 37-B y 78 fracciones V y VI de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito después de haber escuchado a la Comisión Nacional Bancaria y al Banco de México tiene a bien emitir las siguientes:

### ***Reglas Básicas***

Por lo que se refiere a las Reglas Básicas haré una mención de las más importantes y que son las siguientes:

**Primera.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público determinará durante el primer trimestre de cada año el capital mínimo necesario para constituir o mantener en operación a las Arrendadoras Financieras.

En el caso de que no lo determine durante el periodo señalado, el capital mínimo deberá ajustarse durante el mes de abril del año de que se trate, aplicando el capital mínimo vigente, el incremento porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el Banco de México, correspondiente al año inmediato anterior, con el objeto de que el nuevo monto se encuentre exhibido, registrado y protocolizado ante Notario Público a más tardar el 30 de junio siguiente.

**Segunda.-** El capital contable de las Arrendadoras Financieras se considerará integrado por los siguientes conceptos.

- 1) El capital social suscrito y pagado y las reservas de capital;
- 2) Las obligaciones subordinadas en los términos referidos en la Regla Novena;
- 3) Las utilidades no aplicadas y/o las pérdidas no absorbidas del ejercicio vigente y de ejercicios anteriores; y
- 4) El 100% de los superávits por revaluación de inmueble y de acciones en inmobiliarias de las referidas en el artículo 37 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito así como el 50% del superávit por revaluación de acciones en otras empresas.

El capital contable en ningún momento será inferior al capital mínimo pagado.

**Sexta.-** Las Arrendadoras Financieras deberán proporcionar al Banco de México la información que éste les requiera.

**Septima.-** Los faltante de capital contable que detecte el Banco de México, los hará del conocimiento del al Comisión Nacional Bancaria para los efectos del artículo 89 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**Octava.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su fracción IV, se autoriza a las Arrendadoras Financieras a la realización de las opeaciones siguientes:

a) Préstamos y créditos de Instituciones de Crédito y de Seguros y de Finazas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones propias de su objeto social, así como de proveedores, fabricantes o consturctores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero.

b) Préstamos y créditos mediante la suscripción de títulos de crédito emitidos en serie o en masa para su colocación entre el gran público inversionista.

**Novena.-** En la celebración de las operaciones de financiamiento referidas en la Regla anterior las Arrendadoras Financieras deberán ajustarse en cuando a sus limites y condiciones, a las reglas de carácter general que expida el Banco de México.

**Décima Segunda.-** En los contratos de Arrendamiento Financiero se podrá convenir la entrega de anticipos a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de dichos contratos y que por su naturaleza, ubicación o proceso de producción, no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo. En estos casos, la arrendataria quedará obligada a pagar una cantidad de dinero determinada o determinable que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de Arrendamiento Financiero.

Las Arrendadoras Financieras deberán cuidar que los anticipos tengan un plazo hasta de un año, después del cual deberán convertirse en Arrendamiento Financiero con las características y condiciones pactadas en el contrato. La Secretaria de Hacienda y Crédito Público, a solicitud de la Arrendadora interesada, podrá excepcionalmente autorizar un plazo mayor cuando las características de la operación así lo justifiquen.

Si de manera reiterada las operaciones que se realicen en términos de la presente regla no se convirtieran en Arrendamiento Financiero, una vez vencido el plazo señalado en el contrato y las causas no fueran debidamente justificadas a juicio de la Comisión Nacional Bancaria, la Arrendadora será sancionada en los términos del artículo 89 de la Ley de la materia.

**Décima Tercera.-** Las Arrendadoras Financieras podrán practicar como operación conexa 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 teminales 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 aquéllos 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 y describirse 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 necesarios 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 de 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 del arrendamiento la Arrendadora podrá vender los bienes a un tercero al valor de mercado que tengan en el momento de la operación o darlos en Arrendamiento Puro o Financiero sin que esto se considere para 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.

**Décima Cuarta.-** Las Arrendadoras Financieras deberán proporcionar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y al Banco de México la información de carácter general que éstos les requieran sobre sus operaciones, así como aquellos datos que permitan estimar su situación financiera.

## **5.2 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero. (Antecedentes)**

La figura del Arrendamiento Financiero en nuestro país surge como ya lo he mencionado anteriormente a principios de la década de los años 60's. Desde el enfoque jurídico las autoridades fiscales han promulgado diversos criterios, leyes, reglas, etc., a seguir, tanto para Arrendadoras como para arrendatarios. Inicialmente para establecer las particularidades de éste tipo de contratos (al no estar definidos en forma expresa en algún ordenamiento), se tomó lo inscrito en el Código Civil, pero a causa de las opciones que se contemplan en esta clase de convenios, el modelo no se adecua en su totalidad.

En abril de 1966, tenemos el primer antecedente de control fiscal, la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta da a conocer un documento denominado "Criterio No.13", dónde se manifiesta la interpretación que contempla para este género de transacciones.

Muchos de los motivos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para formular el denominado "Criterio No.13", eran las solicitudes presentadas por diversas empresas que demandaban la autorización de un porcentaje mayor para depreciar sus bienes, objeto de contratos de Arrendamiento Financiero. (39)

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, resolvió dar a conocer diversas reglas, en éstas se señalaba que a las operaciones en contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendador debía darles el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que tenían los arrendatarios de comprar o vender los bienes objeto de la transacción al final de los plazos

---

(39) Siu Villanueva Carlos. Ob.Cit. pag.73



pactados; que en consecuencia, las Arrendadoras podían optar entre considerar el total del precio que arroja la suma de las prestaciones pactadas como ingreso del ejercicio, o en su defecto, acumular aquellas que realmente hubiese cobrado y con deducción del costo que les correspondía en ambos casos; si existiese incumplimiento por parte del arrendatario, los bienes se incorporarían a los inventarios del arrendador en las circunstancias; si al término de los plazos convenidos el bien era enajenado a un tercero, ambas partes deberían acumular proporcionalmente el ingreso que les correspondiese; los arrendatarios tenían la opción de deducir en forma anual el importe de las rentas y al finalizar los plazos pactados la cantidad simbólica a cubrir para ser propietario del bien, o en su defecto, considerar el importe total del contrato como el costo de adquisición y realizar la depreciación de conformidad con lo establecido para los demás activos fijos.

Como se puede apreciar el arrendatario al escoger la opción de considerar el importe anual de las rentas como su deducción, podía en base a la duración del contrato, beneficiarse con una especie de "depreciación acelerada", situación que perjudicaba al fisco federal, por otra parte, las consecuencias de tipo jurídico del contrato diferían para el arrendador y arrendatario.

Tres años después en septiembre de 1969, las autoridades dan a conocer la revocación del Criterio No. 13, sus motivos fueron los siguientes:

a) Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia de Impuesto Sobre la Renta, afectando el control de una de las deducciones más importantes del mencionado ordenamiento.

b) Al tratarse de contratos de Arrendamiento con opción a compra, se deberían otorgar las mismas consecuencias jurídicas para arrendador y arrendatario, por lo tanto, se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas.

Al conocer tal determinación las Arrendadoras solicitaron se otorgara un tratamiento diferente a lo estipulado en la revocación, no logrando su objetivo, ya que, las autoridades ratificaron en junio de 1970 la citada revocación y además estipularon reglas específicas para las opción de compra, señalando que:

1) Era obligación del arrendador, mientras no se transfiriese la propiedad del bien, calcular la depreciación para efecto de la deducción correspondiente,

2) Que en caso de ser diferente el precio declarado y el estipulado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuando el primero no estuviese acorde al de mercado se consideraría ingreso acumulable a la diferencia;

3) Al vender el bien en un costo inferior a los de mercado o su costo tal acción estaba en contra de lo inscrito en la propia Ley.

Se dió un plazo a las empresas de Arrendamiento para corregir su situación fiscal de ejercicios anteriores y adecuarse a lo estipulado en los artículos 19 y 21 de la ley vigente corrigiendo la deducción correspondiente, y en caso de no hacerlo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público procedería a la revisión de las declaraciones presentadas originalmente, efectuando las correcciones pertinentes.

Al analizar la revocación del Criterio No. 13 y la ratificación de la misma, se aprecia que a la opción de enajenación del bien, se le vió como parte independiente del contrato y por consiguiente esta operación debería ser a precio de mercado (valor realización), en caso contrario, la diferencia sería ingreso acumulable para el arrendador. En tales circunstancias

la esencia del Arrendamiento Financiero se perdió, puesto que el objetivo de la operación es que el arrendador mediante el cobro de las rentas durante un plazo inicial forzoso, recupere su inversión y obtenga un rendimiento; y que el arrendatario en base al pago de dichas rentas, obtenga al final del contrato la propiedad del bien objeto del mismo, por consiguiente si una vez terminado el convenio era necesario pagar a precio de mercado el importe del activo fijo, la transacción perdería totalmente su finalidad, debido a que el costo financiero se incrementaba desproporcionalmente.(40)

Es en noviembre de 1974, cuando se incorpora la figura del Arrendamiento Financiero a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a los contratos de Arrendamiento Financiero. La autoridad legisló de manera tal, que la operación entre el arrendador y el arrendatario tuviese las mismas consecuencias jurídicas para ambos y retomó la parte esencial de este tipo de transacciones, en otras palabras, reconoció que el Arrendamiento Financiero es un crédito de bienes, en donde la empresa Arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo así una utilidad.

A pesar de las diversas modificaciones que la Ley del Impuesto Sobre la Renta ha sufrido de 1975 a la fecha (1980 y 1987), básicamente son las mismas condiciones establecidas en noviembre de 1974, las que rigen a los contratos de Arrendamiento Financiero hasta nuestros días).

---

( 40 ) Idem. pág.73,74,75.

La reforma más reciente consistió en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 y derogar el artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario, y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia (intereses) entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión.

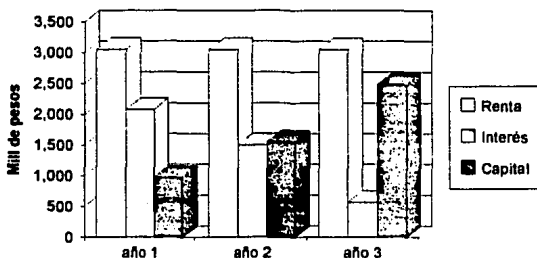
Hasta el 31 de Diciembre de 1990, la metodología del artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta consistía en determinar un porcentaje (según el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable) y multiplicarlo por el total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el resultado era el monto original de la inversión, cifra que se depreciaría conforme al procedimiento y porcentajes que rijen para los demás activos fijos; en la actualidad el citado artículo establece que el arrendatario considerará como monto original de la inversión la cantidad pactada como valor del bien en el contrato de Arrendamiento Financiero.

Esta modificación es de suma importancia puesto que al aplicar el artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta 1990, existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión, la desigualdad entre ambas cantidades se presentaba debido a que los cuadros del citado artículo fueron calculados contemplando capitalización de intereses en forma anual, mientras que en la práctica el cómputo de dicha capitalización es en forma mensual, por tanto, el monto original de la inversión resultaba siempre inferior al precio real del bien y en consecuencia la parte depreciable era menor.

Otra desventaja era en el cálculo del Impuesto al Valor Agregado, pues existía diferencia entre las cantidades del arrendador y las del arrendatario, ya que mientras el primero lo

calculaba partiendo del precio del bien, el segundo lo hacia en base al monto original de la inversión, si bien es cierto que dicha diferencia se compensaba al calcular el Impuesto al Valor Agregado de los intereses para ambos casos, la desigualdad provocaba interpretaciones erróneas y dudas tanto para la empresa Arrendadora como para el usuario del servicio.

En cuanto al artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (como ya lo mencioné), señalaba que el resultado de restar al total de rentas pactadas el monto original de la inversión, se debería deducir en partes iguales durante el plazo inicial del contrato, lo cual no es acorde al procedimiento financiero y que es el utilizado en la práctica, pues en éste, por lo general los intereses son mayores al inicio de la operación y van decreciendo conforme transcurre el plazo de la misma, y como se muestra en la siguiente gráfica:



Por último comentaré dentro de estos antecedentes fiscales las disposiciones de la Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles vigente hasta el año de 1979(41)

---

(41) Haime Levy Luis, Ob. Cit., pág. 60

Al igual que la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley Federal de Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, no mencionaba disposición alguna referente al Arrendamiento Financiero, por lo que se deducía su gravabilidad del contenido de diversos artículos, siendo los más importantes los siguientes:

Art. 1 Referente al objeto del impuesto, el cual decía que el Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles se causa por los ingresos obtenidos por:

- a) Enajenación de bienes
- b) Por Arrendamiento de bienes
- c) Por prestación de servicios
- d) Por comisiones y mediaciones
- e) Por ventas con reserva de dominio

Art. 3 El impuesto se causa sobre los intereses totales de las operaciones gravadas por esta ley, en el momento en que se efectúen, aún y cuando sean a plazo, a crédito o con reserva de dominio, incluyendo los intereses o cualquier otra prestación.

Art. 5 Daba el concepto de arrendamiento y lo consideraba como la concesión del uso y goce temporal de un bien que produjera un ingreso al Arrendador.

Art. 10 Reglamentaba al sujeto del impuesto definiéndolo como la persona física o moral que habitualmente obtiene ingresos con motivo de las operaciones gravadas por esta ley, con la facultad de trasladarlo expresamente al comprador o usuario del servicio.

Art. 14 Citaba las distintas tasas a las que se gravaban las actividades del impuesto, siendo la tasa general de del 4% y la que correspondía al Arrendamiento Financiero, por no estar mencionada expresamente en ningún otro inciso del artículo correspondiente.

Art. 18 Mencionaba los ingresos exentos del impuesto, sin estar incluido el Arrendamiento Financiero.

Como se vió, si la Ley del Impuesto Sobre la Renta, equiparaba al Arrendamiento Financiero, como una venta en abonos, la Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, también.(42)

#### ***Cuadro de Antecedentes Fiscales del Contrato de Arrendamiento Financiero***

( Ver anexo no. 1)

### ***5.3 Estudio Fiscal del Arrendamiento Financiero. (Normatividad Vigente).***

Una vez que se han analizado las diversas modificaciones fiscales que el Arrendamiento Financiero ha tenido a través de los años en nuestro país nos hemos dado cuenta que la inexperiencia y desconocimiento de la operación ha quedado en el pasado, ya que en la actualidad, dicha operación está perfectamente reglamentada en distintas leyes, por lo que a continuación pasará al estudio de su normatividad vigente.

---

(42 ) Idem. pág. 61

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación contiene la definición de Arrendamiento Financiero, así como las reglas y condiciones legales necesarias para su consideración y que a la letra nos dice:

**Art. 15.- Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:**

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

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

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

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

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



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

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

(Esta última fracción fue adicionada en la llamada "Miscelania Fiscal", publicada en el Diario Oficial del 26 de Diciembre de 1990 entrando en vigor a partir del 01 de Enero de 1991).

Como podremos observar el elemento esencial del artículo anterior, es el término "contrato", de acuerdo al artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, se entiende por contrato a los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos; conforme al art.1792 del mismo ordenamiento, un convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones

Como ya he mencionado el artículo 25 y 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito se encuentran contemplados conceptos y elementos inherentes a los contratos de Arrendamiento Financiero y a sus opciones terminales, que en lo general coinciden con lo expuesto por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

#### ***5.4 Ley del Impuesto Sobre la Renta***

La Comisión de Hacienda y Crédito Público encargada de analizar aspectos fiscales, realizó un estudio de la evolución del sistema financiero, de acuerdo al cual se observó que el Arrendamiento Financiero, ha tenido un crecimiento mayor que otras clases de operaciones crediticias. La Comisión estimó que esto se debía a la existencia de un

tratamiento fiscal favorable inequitativo otorgado al Arrendamiento Financiero con respecto a otras fuentes de recursos, además de indicar que la forma de calcular la cantidad depreciable no es acorde al precio del bien objeto del contrato. Por lo anterior la citada Comisión sugirió la modificación del artículo 48 y la derogación del artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, con el objeto de lograr un tratamiento fiscal neutral.(43)

El artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, fue reformado suprimiendo la mecánica y los cuadros que se utilizaban para calcular el monto original de la inversión (cantidad a depreciar), en la actualidad a la letra nos dice:

Artículo 48.- Tratándose de contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiera pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

Artículo 49.- Fué derogado, por tanto, se canceló la metodología (como se comentó al analizar los antecedentes fiscales) que establecía los pasos a seguir para efecto de deducir la diferencia entre el total del contrato y el monto original de la inversión (intereses), quedando dicha deducción sujeta a las reglas generales contempladas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en materia de interés.

El artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece la normatividad aplicable a las opciones que emanan de los contratos de Arrendamiento Financiero, y que a la letra nos dice:

---

(43 ) Siu Villanueva Carlos, Ob. Cit.,pág.80

**Artículo 50.-** Cuando en los contratos de Arrendamiento Financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

**I.** Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión.

**II.** Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a tercero.

En cuanto a la facción II del artículo anterior, muchos recomiendan que al vender el bien a un tercero, el precio del activo fijo sea el de mercado.

Como ya lo hemos visto anteriormente el tratamiento fiscal que se deberá dar a los intereses proveniente de contratos de Arrendamiento Financiero deberá ser el inscrito en las reglas generales, en los artículos 7A y 7B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se contempla la normatividad a seguir.

El artículo 7A, en su tercer párrafo señala que:

En los contratos de Arrendamiento Financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de Arrendamiento Financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado.

El artículo 7B, en las fracciones III y V se establece que:

III. El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el Sistema Financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el Sistema Financiero será la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. No se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes.

Para calcular el componente inflacionario, los créditos o deudas en moneda extranjera se valorarán a la paridad existente el primer día del mes.

Para los efectos de esta fracción, se entenderá que el Sistema Financiero se compone de las Instituciones de Crédito, de Seguros y de Fianzas, de Almacenes Generales de Depósito, Arrendadoras Financieras, Sociedades de Ahorro y Préstamo, Uniones de Crédito, Empresas de Factoraje Financiero, Casas de Bolsa, y Casas de Cambio, sean residentes en México o en el Extranjero.

V. Para los efectos de la fracción III se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de Arrendamiento Financiero, el precio percibido en el caso de operaciones de cobertura cambiaria y las aportaciones para futuros aumentos de capital. También tendrán el tratamiento de deudas para efectos de este artículo los pasivos y las reservas del activo, pasivo o capital que sean o hayan sido deducibles.

Para los efectos de este artículo, se considera que las reservas se crean o incrementan mensualmente y en la proporción que representen los ingresos del mes del total de ingresos en el ejercicio.

En lo referente a la participación de los trabajadores en las utilidades, artículo 14 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, es importante aclarar que se deberá considerar en la deducción por depreciación el monto original de la inversión sin actualizar.

Otros artículos de interés para el arrendatario con respecto a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, son el 24 y 46.

El artículo 24 establece los requisitos para las deducciones, señalando que deberán ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente.

Por su parte el artículo 46 indica las reglas a cumplir para la deducción de las inversiones.

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

En el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se establece la mecánica a seguir por el contribuyente para acreditar el Impuesto al Valor Agregado que se le hubiese

trasladado, así como los requisitos que se deberán cubrir para tener derecho al acreditamiento.

El artículo 12, párrafo tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece que:

En las enajenaciones a plazos en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta ley. Tratándose de Arrendamiento Financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

El gravamen calculado conforme al monto original de la inversión deberá ser pagado a la firma del contrato, puesto que es en la fecha en la cual el arrendador lo trasladará. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad, mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia a partir de ese momento será acreditable.

### ***5.6 Ley del Impuesto al Activo***

Por los activos fijos objeto de contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendatario deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo a la normatividad establecida para los demás activos de la misma naturaleza; en los artículos 2, fracciones II y III; 3, párrafos segundo y tercero; y 5, párrafos primero, segundo y tercero, se establece la metodología para calcular las cantidades a cubrir por dicho gravamen.

Es importante destacar que los pasivos provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero no podrán ser deducidos del valor del activo en el ejercicio para efectos del pago del impuesto al activo, puesto que las Arrendadoras Financieras son parte integrante del Sistema Financiero Mexicano en su carácter de Organizaciones Auxiliares del Crédito.

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

El artículo 2 de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en cuanto se refiere al Arrendamiento Financiero establece en su segundo párrafo que:

Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de Arrendamiento Financiero.

### ***5.8 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.***

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito regula las operaciones de toda índole relacionadas con las actividades que realiza la banca, así como las empresas particulares en cuanto a lo que actividades directas y auxiliares de crédito se refiere.

Esta ley en sus primeros artículos determina los requisitos para constituirse como Arrendadora Financiera, posteriormente se establece la reglamentación específica del contrato de Arrendamiento Financiero.

El Arrendamiento Financiero, al estar incluido en esta ley, se le considera como una actividad de crédito, y dado que se le nombra en el artículo 3o. de la ley, que a la letra nos dice:

**Artículo 3.- Se consideran Organizaciones Auxiliares del Crédito las siguientes:**

.....

**II. Arrendadoras Financieras**

También señala en su artículo 5o. a solicitar autorización a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para constituirse. Para el caso de Arrendadoras Financieras la Secretaría de Hacienda y Crédito Público escuchará la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México.

Tal solicitud deberá estar acompañada de la documentación e información que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, o en su caso, la Comisión Nacional Bancaria establezcan mediante disposiciones de carácter general así como del comprobante de haber constituido un depósito en Nacional Financiera en moneda nacional, igual al 10% del capital mínimo exigido para su constitución.

**Artículo 8.- I.-** Señala que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, determinará durante el primer trimestre de cada año, el capital mínimo para constituirse, así como para mantener en operación a las que ya estén autorizadas.

Así mismo podrán las Arrendadoras Financieras emitir acciones sin valor nominal, así como preferentes o de voto limitado, para éste último caso será hasta por un monto equivalente al 20% del mismo, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, éstas acciones otorgarán derecho de voto únicamente en los asuntos relativos a



cambio de objeto, fusión, escisión, transformación, liquidación., también podrán conferir derecho a recibir un dividendo preferente y acumulativo.

Su capital contable en ningún momento deberá ser inferior al mínimo pagado,

El número de administradores no podrá ser inferior de cinco y actuará constituido en Consejo de Administración,

Las Asambleas y las Juntas de Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio social, y que deberá estar siempre en territorio de la República. Los estatutos podrán establecer que los acuerdos de las asambleas sean válidos en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de votos con que se adopten, excepto cuando se traten de asambleas extraordinarias, en las que se requerirá, por lo menos, el voto del 30% del capital pagado para la adopción de resoluciones propias de dichas asambleas,

De sus utilidades separarán por lo menos, un 10% para constituir un fondo de reserva de capital hasta alcanzar una suma igual al importe del capital pagado,

No podrán ser Comisarios Propietarios o Suplentes, sus Directores Generales o Gerentes, los Miembros de su Consejo de Administración, Propietarios o Suplentes, los Funcionarios o Empleados de Instituciones de Crédito, de Seguros, de Fianzas, Casas de Bolsa, otras Organizaciones Auxiliares del Crédito y Casas de Cambio, ni los Miembros del Consejo de Administración Propietarios o Suplentes, Directores Generales o Gerentes, de las Sociedades que a su vez controlen a la Organización Auxiliar del Crédito o Casa de Cambio de que se trate, o de las Empresas Controladas por los Accionistas mayoritarios de las mismas, cualquier modificación a su escritura constitutiva deberá ser sometida a la aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, una vez aprobada, la escritura o sus reformas, deberán presentarse en un plazo de quince días hábiles ante el Registro Público

de Comercio. La sociedad deberá proporcionar a la Secretaría o a la Comisión, los datos de su inscripción dentro de los 15 días hábiles siguientes al otorgamiento del registro,

Para el caso de fusión tendrá efectos en el momento de inscribirse en el Registro Público de Comercio y deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Todo lo que analizé anteriormente son aspectos muy generales de las Organizaciones Auxiliares del Crédito como lo son las Arrendadoras.

Ahora pasaré a un estudio particular de la misma ley, pero exclusivamente de las Arrendadoras Financieras y de lo más importante de ésta.

Artículo 24.- Este artículo detalla las operaciones que podrán llevar a cabo las Arrendadoras Financieras siendo las siguientes:

I. Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero a que se refiere el artículo 25 de esta misma ley,

II Adquirir bienes, para darlos en Arrendamiento Financiero,

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en Arrendamiento Financiero,

IV Obetener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autorizan en esta ley así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero.

IVBis. Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, para su colocación entre el gran público inversionista.

V. Obtener préstamos y crédito de Instituciones de Crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionadas con su objeto social;

VI. Derogada (Diario Oficial de la Federación, 03 de enero de 1990)

VII Derogada (Diario Oficial de la Federación, 03 de enero de 1990)

VIII. Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero o de las operaciones autorizadas a las Arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere la fracción IV Bis. anterior;

IX. Constituir depósitos, a la vista y a plazo; en Instituciones de Crédito y Bancos del Extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores;

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

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

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

**Artículo 25.-** Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero, la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley, y el cual estudiaremos más adelante.

Los contratos de Arrendamiento Financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro Fedatario Público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicios de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

**Artículo 27.-** Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

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

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La Arrendadora Financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la Arrendadora Financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

A partir del artículo 26, y hasta el artículo 38 de la mencionada Ley, se establecen todas las características del contrato, requisitos a los que se deben sujetar los mismos, así como las obligaciones de organización y control a las que están supeditadas las Arrendadoras Financieras, por lo que de ellos sólo me remitiré a poner lo más importante.

Artículo 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la Arrendadora Financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, y se hará constar en tales documentos su procedencia.

**Artículo 28.-** En los contratos de Arrendamiento Financiero, podrá establecerse que la entrega de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquélla entregar constancia del recibo de los bienes a la Arrendadora Financiera. Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio de Arrendamiento Financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del Arrendamiento.

**Artículo 29.-** Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario. Y además la arrendataria deberá usar los bienes solamente para el uso convenido, siendo responsable de los daños que sufran por darles otro uso, por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros.

**Artículo 30.-** La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor. Y las Arrendadoras Financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del Arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra.

**Artículo 31.-** Salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria:

I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, la Arrendadora Financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos.

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

III. En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucciones o daños que sufrieren los bienes dados en Arrendamiento Financiero.

En cualquiera de los casos anteriores, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que haya convenido en el contrato.

Artículo 32.- En caso de despojo, perturbación o cualquier acto de tercero, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Y deberá notificar a la Arrendadora Financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente de que tenga conocimiento de alguna de las causas mencionadas.

Artículo 33.- En los contratos de Arrendamiento Financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la Arrendadora Financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del Arrendamiento. El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente ratificado por Fedatario Público y el estado de cuenta certificado por el contador.

Artículo 34.- En los contratos de Arrendamiento Financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con un seguro o garantía del objeto que se dió en Arrendamiento; y deberá señalarse como primer beneficiario a la Arrendadora Financiera.

Artículo 35.- Las Arrendadoras Financieras podrán proceder a contratar el o los seguros de los bienes objeto del Arrendamiento, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizara la contratación

respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria.

Artículo 36.- Las operaciones a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 24 de esta Ley que celebren las Arrendadoras Financieras, se someterán en cuanto a sus límites y condiciones a las reglas de carácter general que en su caso expida el Banco de México.

Artículo 37.- El importe del capital pagado y reservas de capital de las Arrendadoras Financieras, deberá estar invertido en operaciones propias del objeto de estas sociedades, así como en los bienes muebles e inmuebles que están autorizados a adquirir.

No excederá del 60% del capital pagado y reservas del capital, el importe de las inversiones en mobiliario, equipo e inmuebles destinados a sus oficina, más el importe de la inversión en acciones de sociedades que esta ley permite.

El importe de los gastos de instalación no podrá exceder del 10% del capital pagado y reservas de capital.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público determinará mediante disposiciones de carácter general, las reservas de capital computables para efectos de este artículo.

Artículo 37-A.- Derogao (Diario Oficial de la Federación, 15 de julio de 1993)

Artículo 37- B.- Este artículo nos habla del capital contable de la Arrendadora.



**Artículo 38.- A las Arrendadoras Financieras les está prohibido:**

**I. Operar con sus propias acciones, salvo en los casos previstos en la Ley del Mercado de Valores;**

**II. Derogada (Diario Oficial de la Federación, 15 de julio de 1993)**

**III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudoras de la Arrendadora, los Directores Generales o Gerentes Generales, salvo que correspondan a préstamos de carácter laboral; los Comisarios Propietarios o Suplentes, estén o no en funciones; los Auditores Externos de la Arrendadora; o los ascendiente o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores. Esta violación será sancionada.**

**IV. Recibir depósitos bancarios de dinero;**

**V. Otorgar fianzas o cauciones;**

**VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinado a sus oficinas. Si por adjudicación de cualquier causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta, la que se realizará, en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años, si son inmuebles.**

Quando se trate de bienes que las Arrendadoras Financieras hayan recuperado, por incumplimiento de la arrendataria, podrán ser dados en Arrendamiento Financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten. En caso contrario, se procederá en los términos del párrafo anterior.

VII. Realizar operaciones con oro, plata y divisas. Se exceptúan las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o con contratos que celebren en moneda extranjera o cuando se trate de operaciones en el extranjero vinculadas a su objeto social, las cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de carácter general que, en su caso expida el Banco de México; y

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

*Cuadro que muestra el Marco Fiscal actual del Contrato de Arrendamiento Financiero*  
(Ver anexo no. 2)

## **VI. VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

Quizás sea éste uno de los aspectos del Arrendamiento Financiero sobre el que más se ha escrito, y es raro encontrar un estudio sobre el tema, que no dedique parte de su exposición a ponderar las ventajas de este sistema de financiación.

Trataré de sistematizar las principales ventajas e inconvenientes del Arrendamiento Financiero, agrupándolas en función de los distintos sujetos que intervienen en la operación.

### ***6.1 Ventajas para el Arrendatario Financiero***

1.- Financia el 100% del precio del equipo, mientras que los préstamos, de cualquier clase que sean, no llegan, al 85% del valor del bien, lo que significa que el restante procederá de los recursos propios.

Hay que tener presente que normalmente esta operación requiere un desembolso inicial (gastos de investigación, seguro, ratificación de contrato, anticipo de la renta, comisión por apertura, etc.), pero es poco significativo y mucho menor que en otros tipos de financiación.

Algo muy importante es que se dispone y explota el equipo o bienes adquiridos con fondos ajenos, hasta por la totalidad de su valor, sin desviar fondos que podrían desequilibrar financieramente a la empresa, sin tenerle que solicitar aportaciones adicionales de capital.

Por lo anterior podremos darnos cuenta que la posibilidad de financiarse una inversión sin ningún desembolso inicial puede ser un factor determinante, en el momento de elegirse el Arrendamiento Financiero como instrumento de financiación.

2.- Liberación de capital de trabajo para otros usos productivos o para el aprovechamiento de oportunidades de inversión de mayor rendimiento.

3.- Extiende el presupuesto ya que éste puede ser tan rígido que no permita hacer frente a una urgente necesidad de equipo, con lo cual habría que esperar al presupuesto siguiente, en cambio, mediante el Arrendamiento Financiero se puede hacer frente a las necesidades no previstas en las empresas sometidas a un presupuesto estricto de inversiones, pues, por muy estricto que éste sea, siempre tendrán cabida en él los pagos de Arrendamiento.

4.- Elimina el riesgo de obsolescencia, fomentando la renovación técnica, esta ventaja implica la sustitución del equipo o la maquinaria o partes importantes del mismo, al ritmo de los avances tecnológicos, evitando así la obsolescencia y mantenimiento o incrementando la

productividad inicial. Además no olvidemos que nuevo equipo significa mayor producción y mayor rentabilidad; esto ocurre tanto si el equipo es comprado como si es alquilado... pero con la diferencia de que, alquilándolo, el efectivo o crédito que se hubiera empleado en comprarlo pueden ir a inversiones que hagan crecer el negocio, y serán dos los caminos por lo que se obtendrá el beneficio.

Este punto es muy importante para el arrendatario ya que la obsolescencia puede ser absorbida por el arrendador, en el caso de incluirse en el contrato la cláusula de renovación anticipada de los bienes.

Si no se incluye esta cláusula contractual el riesgo de obsolescencia es absorbido por el arrendatario, pues hay que tener presente que el contrato tiene un período de duración de carácter irrevocable, que tiene que cumplirse con independencia de que el bien sea ya útil o no, para el mismo.

5.- Flexibilidad, adaptándose a las necesidades concretas del caso; ya que permite todas las facilidades de adaptación del material más imprevisto al servicio de la producción, su flexibilidad le permite adaptarse a la vida económica del bien, en el sentido de que el arrendatario financiero, al establecerse la duración del contrato, intentará utilizar el equipo arrendado solamente en el período en que éste ofrezca una productividad más elevada.

Por otra parte, las formas de pago posibles que se pueden pactar permiten en todo momento adaptarse a las necesidades del usuario.

Esta flexibilidad es tal que el Arrendamiento Financiero, ha sido descrito como un medio de financiación individualizado o personalizado, a la medida.

6.- Sirve para financiar tanto bienes de equipo nacionales como extranjeros; esto supone una gran ventaja si lo comparamos con otras formas de financiación, que no pueden abarcar los bienes que no sean de fabricación nacional.

7.- Actúa como protector contra la inflación; es un modo de protegerse contra la inflación por cuanto que el uso del bien se obtiene inmediatamente a cambio de los pagos fijados en el momento de la firma del contrato e inmovibles durante el período contractual, lo que se traduce en unos costos fijos y predecibles que serán satisfechos con ganancias futuras y en términos monetarios fijos cuyo costo real va descendiendo con los años, siempre que las cuotas no estén sujetas a revisión.

8.- Permite aumentar la capacidad de endeudamiento, pues, además de conservar las líneas de crédito, se obtiene una financiación adicional a través del Arrendamiento Financiero; existen dos motivos fundamentales por los que se considera que el Arrendamiento Financiero aumenta la capacidad de crédito y que son:

1.- El que no figuran las obligaciones del Arrendamiento Financiero en el pasivo del balance.

2.- Por no considerarse adecuadamente como deuda.

### ***6.2 Inconvenientes para el Arrendatario Financiero.***

1.- Suele ser más caro que otras formas de financiación; ya que el costo de financiamiento a través del Arrendamiento Financiero es mucho más alto que el de otros sistemas. Asimismo los cargos de intereses suelen ser muy altos, o más costosos que los sistemas normales de financiamiento.

Sin embargo, hay que tener presente que este mayor costo del Arrendamiento Financiero, obedece a toda una serie de ventajas importantes que este medio de financiación proporciona al arrendatario, y a una mayor contrapartida de riesgos que en virtud de esta fórmula asume la empresa de Arrendamiento Financiero. Aunque el elevado costo del Arrendamiento Financiero pasa a segundo plano, lo único que importa es que los ingresos sean superiores a los gastos y que la empresa progrese, con esta mentalidad es como debe considerarse el Arrendamiento Financiero.

2.- Otro inconveniente es el carácter que tiene el contrato de irrevocable, ya que implica un compromiso durante un determinado periodo que obliga al pago periódico de las rentas preestablecidas con independencia de las dificultades financieras por las que pueda atravesar el usuario.

3.- Otro problemilla que puede presentar es las cláusulas penales previstas para el caso de que el arrendatario incumpla alguna de las obligaciones establecidas en el contrato, y en particular, el pago de los alquileres.

4.-En general, todo el conjunto de obligaciones a que el arrendatario queda comprometido por el hecho de la firma del contrato, conjunto en general oneroso, que a veces da la impresión de las partes no contratan desde una posición de igualdad, y que es consecuencia lógica de la falta de una legislación específica que regule jurídicamente esta figura contractual.

5.- Además el Arrendamiento Financiero no da el prestigio de ser propietario, claro este inconveniente hay que ponderarlo al igual que los anteriores, pues presenta matices muy variados.

Ya que no hay que olvidar que el ser propietario puede presentar a veces, ciertas desventajas, tales como:

- Incitar a la conservación de equipos anticuados y de baja productividad, ya que el propietario no renueva fácilmente sus equipos de producción.
- Consagrar un presupuesto de entretenimiento para un material anticuado, superior a lo que costaría alquilar un material moderno, ventajosamente adaptado.

Este inconveniente carece de verdadero significado, ya que en mi opinión, indiscutiblemente es el uso del bien y no la propiedad, lo que le produce el beneficio económico a la empresa arrendataria.

### ***6.3 Ventajas para la Arrendadora.***

Dadas las condiciones en que se presenta el contrato de Arrendamiento Financiero, la empresa Arrendadora Financiera es la que generalmente tiene mayores ventajas en el mismo.

Uno de los aspectos más ventajosos que tiene la Arrendadora Financiera es, la garantía que representa la propiedad del bien objeto del contrato.

Además no hay que olvidar que si lo estima conveniente la empresa arrendadora, tiene toda la libertad de pedirle al arrendatario garantías adicionales, obligados solidarios, pagarés, etc., siendo una ventaja importante para ella.

Y como lo vimos en el capítulo segundo del contrato de Arrendamiento Financiero en el clausulado del mismo, las ventajas al 90% cubren a la empresa Arrendadora.

#### **6.4 Desventajas para la Arrendadora**

Los principales inconvenientes del Arrendamiento Financiero para el arrendador, derivan de los siguientes aspectos:

1.- Los riesgos derivados de la insolvencia del arrendatario. En este caso se le plantea a la Sociedad de Arrendamiento Financiero propietaria del material no sólo el problema de la recuperación del bien, que en muchos casos resultará problemática, sino también el de su futuro destino, en caso de rescisión anticipada del contrato por causa de dicha insolvencia.

Por lo anterior, si el material es estándar no habrá dificultad en realquilarlo o venderlo, pero puede ocurrir que se trate de un material no estándar, especialmente fabricado de acuerdo con las necesidades de un determinado arrendatario, en cuyo caso la situación se complica, al no encontrar demanda para su colocación en el mercado de equipos usados del sector.

Por otra parte, la Arrendadora no dispone de medios para poner en funcionamiento ese material, ni para mantenerlo, no siquiera para almacenarlo, además debido a la rápida depreciación de los equipos, es de vital importancia para ella el poder arrendarlo inmediatamente, a unas tasas de alquiler que le permitan, cuando menos, la amortización de capital invertido.

No hay que olvidar que en esta época tan difícil, las arrendadoras cuentan con una cartera vencida muy alta, y en el caso de recuperación vía judicial de ciertos bienes, no hay gente que pague o quiera pagar lo que verdaderamente valen, y la empresa Arrendadora quizá



algunas veces tendrá que venderlo a un valor muy inferior de su costo, ya que su función principal no es la de comercializar bienes, ocasionando pérdidas, gastos de almacenamiento, etc. a la Arrendadora.

Obviamente la Arrendadora con tanta experiencia, realiza una serie de estudios como ya lo hemos analizado anteriormente, previos a la formulación del contrato, tendientes a evitar estas eventualidades, y posteriormente, en el momento de firma, trata también de asegurar su crédito con el establecimiento de garantías concretas, como seguros, cauciones, etc.

2.- Otro inconveniente para la Arrendadora es la refinanciación de la misma, que suele ser difícil y costosa.

3.- Otra inconveniente es el riesgo que afronta la Arrendadora como consecuencia de no existir prácticamente un desembolso inicial. En efecto la parte pagada por anticipado en el momento de la entrega de los equipos o la firma del contrato será siempre mayor en un contrato de ventas a plazos que en la práctica más generalizada del Arrendamiento Financiero.

4.- La Arrendadora soporta frecuentemente los efectos desfavorables de la inflación, dado su carácter de acreedora frente al arrendatario y ser dueña de sus bienes que serán los que sufrirán dicha inflación.

### ***6.5 Ventajas Fiscales del Arrendamiento Financiero***

1.- En el caso de los contrato de Arrendamiento Financiero, los activos arrendados son propiedad de la Arrendadora que le ofrece el servicio. Sin embargo, es la empresa

arrendataria quien deprecia los bienes (Ar.t 48 L.I.S.R.), y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

2.- Para contratos de Arrendamiento Puro, el tratamiento fiscal de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente. En este caso, el arrendatario o cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagadas. Adicionalmente, no se registran como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida, el bien arrendado no es registrado como activo. Es con base en el tratamiento fiscal, que cuando al concluir el contrato si se realizara un acto de compra-venta del bien arrendado, éste tendría que enajenarse al valor comercial o de mercado, teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le corresponda.

## CONCLUSIONES

Del analisis que se vió anteriormente puedo establecer al Arrendamiento Financiero como una fuente de financiamiento muy importante en nuestro pais, ya que como sabemos vivimos en un pais joven, que esta en desarrollo industrial y económico, con gran crecimiento demográfico y fuertes contrastes educativos y culturales, con un alto porcentaje de la población no incorporada al proceso dinámico de producción del ingreso y con grandes riquezas naturales aún no exportadas, y uno de los recursos más necesarios pero también escasos es el capital.

Esto nos obliga a utilizar todos los medios, sistemas y posibilidades que nos permitan y ayuden a financiar las inversiones productivas y de servicio.

Basta esa razón para que el Arrendamiento, como sistema para obtener la disponibilidad de bienes y servicios productivos, tenga en nuestro pais un futuro de gran crecimiento; más aún si consideramos los enormes volúmenes de capital que necesitamos los mexicanos para crear y desarrollar empresas de la pequeña industria y que son básicas e indispensables para nuestro desarrollo.

Con lo anterior se puede considerar al Arrendamiento Financiero como una nueva herramienta de financiamiento, es muy importante no perder de vista que el Arrendamiento Financiero es una fuente adicional de crédito para todo tipo de empresas, cuyo costo se ha convertido en competitivo respecto de otras fuentes de financiamiento.

En seguida presentaré una serie de conclusiones en forma general del Arrendamiento Financiero:

- El contrato de Arrendamiento Financiero, es un contrato mercantil, con naturaleza jurídica propia.

- Se trata de un contrato con fines netamente financieros, cuya principal ventaja en este aspecto, es mantener la capacidad crediticia de la arrendataria con las distintas instituciones de crédito.

- Los gastos erogados por la arrendataria financiera, con motivo de la celebración de este contrato, son más elevados que los efectuados en la ejecución de un contrato de crédito y más bajos en relación con aquellos desembolsados por una resolución de aumento de capital por parte de la empresa arrendataria.

- Las Arrendadoras Financieras deberán estar constituidas como personas morales, con características legales y económicas perfectamente estipuladas en las leyes, para darles la solidez y permanencia que el mercado en el que se desarrollan requiere; darle seguridad al usuario de los fondos y a las personas y empresas fondeadoras de que sus necesidades y recursos están seguros en la empresa de financiamiento.

- Es un contrato en el que participan dos partes:

a) El arrendador, el cual está obligado a entregar (financiar) una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un plazo previamente estipulado e irrevocable para ambas partes, al final del cual se deberá trasladar el dominio (propiedad) a la otra parte, llamada arrendatario, aplicando las opciones que para el efecto marcan las leyes correspondientes.

b) El arrendatario se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato, así como a elegir una de las opciones marcadas por la ley, al final del contrato.

- El contrato de Arrendamiento Financiero está reglamentado en diversas leyes:

a) Ley del Impuesto Sobre la Renta, principalmente en los artículos 16, 48, 50 y en el artículo 48 de su Reglamento.

b) En el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 15.

c) En la ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 12 y 25 del Reglamento.

d) En la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, principalmente en su Capítulo II.

- Además no olvidemos como se estudio anteriormente que el capital de trabajo de la empresa aumenta y mejora su liquidez.

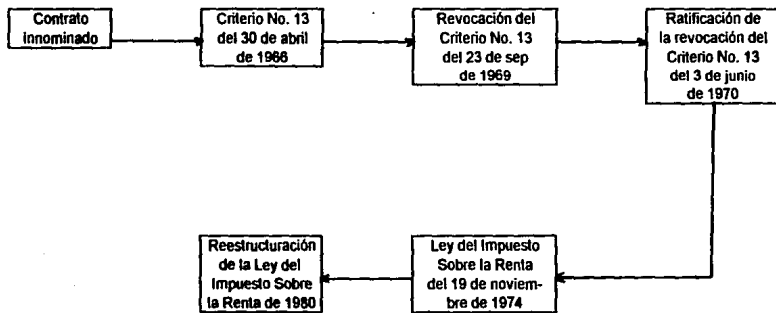
- Se mantiene o amplía la capacidad crediticia de la empresa, a través de nuevas fuentes de financiamiento.

- Se puede disminuir el costo integral de la operación, incluyendo el costo de financiamiento, como resultado del régimen fiscal de la operación.

- El Arrendamiento Financiero puede utilizarse como herramienta de planeación para otorgar prestaciones y beneficios adicionales al personal de la empresa, sin que estos beneficios estén gravados impositivamente.

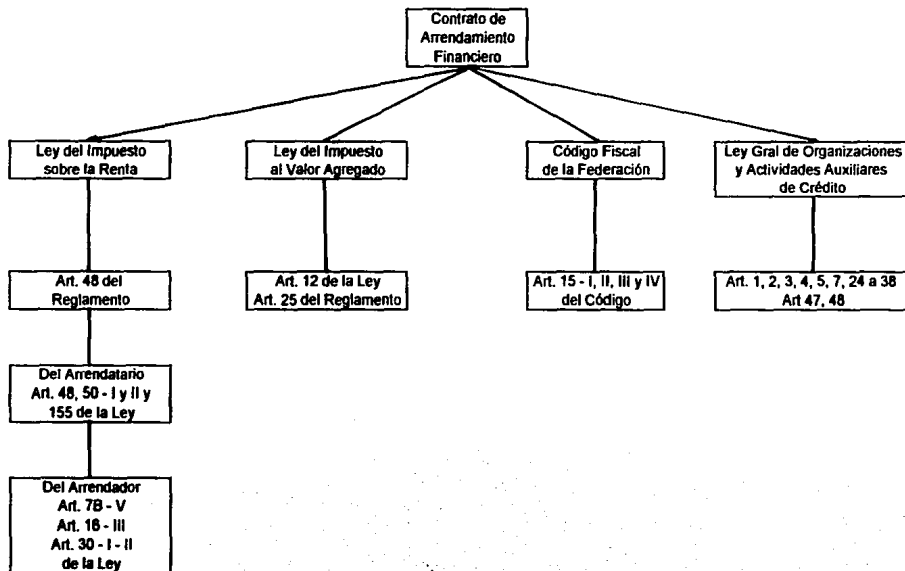
En términos generales el Arrendamiento Financiero es una forma de financiamiento conveniente para todos los mexicanos, sus ventajas son de suma importancia, aunque sus intereses sean altos, el arrendatario obtiene ventajas a pesar de eso y por último señalo que es importante que no olvidemos que los mexicanos vivimos del crédito.

**ANEXO 1**  
**LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**



ANEXO 2

**MARCO FISCAL ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**





## BIBLIOGRAFIA

- Acosta Romero Miguel; "Derecho Bancario, Edición Tercera; Editorial Porrúa, S.A., 1986
- Broseta Pont Manuel, "Manual de Derecho Mercantil", Primera Edición, España, 1978.
- Código Civil para el Distrito Federal; Editorial Pac, S.A. de C.V., Segunda Edición, febrero de 1994.
- Código de Comercio, Berbera Editores, S.A. de C.V., 14a. Edición, 1994.
- Código Fiscal de la Federación, Ediciones Delma, S.A. de C.V., 1994.
- Corsi Luis, "El Leasing ante el Derecho Venezolano", Revista de la Federación Latinoamericana de Banocs, No. 40, Bogotá, Enero 1987.
- Dr. Haime Levy Luis; "El Arrendamiento Financiero", Novena Edición, marzo 1992.
- Frisch Philip, Walter y Gutiérrez Cardona Carlos; "El Arrendamiento Financiero", Revista el Foro; Organo de la Barra Mexicana de Abogados, 6ta. época, No.16, enero-marzo, 1979, pág.53.
- Lascano Marcelo Ramón; "Consideraciones Económicas, Financieras y Fiscales acerca del Leasing", Tomo XXVIII, No.8, Buenos Aires, Argentina.
- Leleoup Jean Marie; "Commentaires du Jugement du Tribunal de Commerce de la Rochelle du 26 jun 1974, en Juri Classeur Periodique"; La Semaine Juridique, Jurisprudencia No. 14331 bis, 1975.
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; Editorial Pac, S.A. de C.V., Tercera Edición, enero de 1994.
- López T. Alberto; "En Torno al Tratamiento Fiscal y Financiero de los Contratos de Arrendamiento" ("Leasing"), Revista de Derecho Fiscal, mayo 1988.
- Rico Pérez Francisco; "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra", Segunda Edición, España, Editorial Reus, S.A., 1984.
- Rolin Serge; "El Leasing", Cuarta Edición, Madrid; Ediciones Pirámide, S.A., 1980.
- Sánchez Calero Fernando; "Instituciones de Derecho Mercantil", Primera Edición, España, Editorial Clares, 1981.
- Sánchez Medal Ramón; "De los Contratos Civiles", Séptima Edición, México, Editorial Porrúa, 1993.

**Varandot Carlos Jorge; "Arrendamiento Financiero", (Leasing), Buenos Aires, 1973.**

**Vázquez Pando Fernando; Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho en Torno al Arrendamiento Financiero, 1980.**

**Vidal Blanco Carlos; "El Leasing, una Innovación en la Técnica de la Financiación"; Primera Edición, España, Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Hacienda, 1975.**

**Villanueva Sui Carlos; "Arrendamiento Financiero", Tercera Edición, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., 1993.**