

Arrendamiento Financiero

Unidad 3. Operaciones de Crédito Activas (Financiamiento)

¿Qué es el arrendamiento financiero?

El arrendamiento financiero se establece a través de un contrato mediante el cual se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, ya sea persona física o moral, obligándose este último a pagar una renta periódica que cubra el valor original del bien, más la carga financiera, y los gastos adicionales que contemple el contrato. Consultar el **Artículo 408 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**.

Al vencimiento de éste, la arrendadora, con base en el ***Artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito***, y a elección del arrendatario, se aplica una de las siguientes opciones terminales que se establecen:

Opciones que tiene el arrendatario:

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 venía 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 términos que se convengan en el contrato.

Nota:

- Es importante destacar que en las operaciones de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene como responsabilidad cubrir los gastos correspondientes a mantenimiento, seguro y costo de operación del equipo.

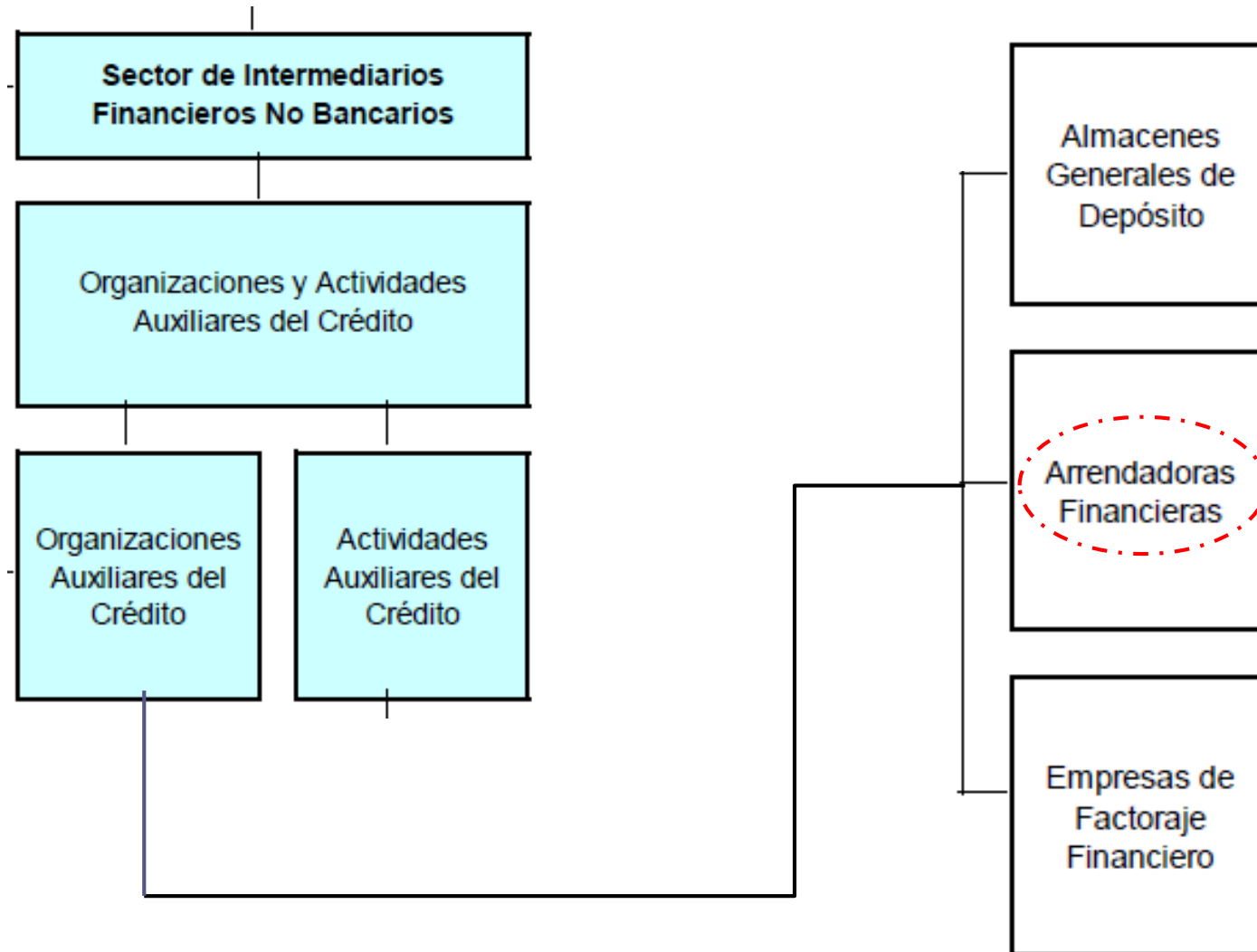
Características:

- 1-** La propiedad fiscal del bien arrendado corresponde al Arrendatario, quien lo registra dentro de sus activos. La propiedad jurídica se transfiere al Arrendatario al ejercer la opción de compra.
- 2-** La deducibilidad tanto de la depreciación como de la carga financiera la realiza el Arrendatario, conforme a lo estipulado por la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).
- 3-** Está enfocado a los Clientes que requieren una línea adicional de financiamiento para adquirir hasta el 100% del valor del bien.
- 4-** El Arrendatario adquiere los bienes a precio de riguroso contado, obteniendo los máximos descuentos que ofrecen los proveedores.

Características:

- 5-** Al final del contrato el Arrendatario podrá optar por ejercer la opción de compra a un valor simbólico; prorrogar el plazo del arrendamiento o participar con la Arrendadora en el precio de venta del equipo automotriz a un tercero.
- 6-** Cada renta mensual está compuesta por una porción de capital, de acuerdo con la tabla de amortización respectiva, más los intereses del periodo, calculados sobre saldos insolutos.
- 7-** El desembolso inicial corresponde al IVA del precio de adquisición del bien, ya que este impuesto no es financiable, al importe de la comisión de apertura del contrato y a los gastos de ratificación ante Notario Público.
- 8-** El IVA que generan los intereses de cada renta es calculado sobre tasa real.

Ubicación en el Sistema Financiero Mexicano



Ejemplo de cálculo de un arrendamiento financiero (sin opción a compra):

Una empresa establece un contrato de arrendamiento financiero. Se pide realizar los cálculos y la tabla de amortización correspondiente.

Los datos son los siguientes:

Valor del bien \$500,000.-

Plazo 1 año

Pagos mensuales vencidos

Tasa de interés anual 4.7560% + 6 puntos

No hay opción de compra.

Solución de cálculo de un arrendamiento financiero (sin opción a compra):

Datos del contrato:

Valor del bien	500,000.00	
Opción de compra	NO se estableció	
Valor residual	NO existe	
Valor para calculo	500,000.00	
Periodos pago	mensual	al final del periodo
No. de pagos	12	
TIIE	4.7560%	
Puntos adicionales	6.0000%	
Total interés anual	10.7560%	TIIE + puntos adicionales

Ejemplo de cálculo de un arrendamiento financiero (sin opción a compra):

$$A = 500,000 \left[\frac{0.009}{1 - (1 + 0.009)^{-12}} \right]$$


Periodo	Saldo inicial	interés	Amortización	Pago Renta	Saldo final
0	\$500,000.00				\$500,000.00
1	\$500,000.00	\$4,481.67	\$39,652.28	\$44,133.94	\$460,347.72
2	\$460,347.72	\$4,126.25	\$40,007.69	\$44,133.94	\$420,340.03
3	\$420,340.03	\$3,767.65	\$40,366.29	\$44,133.94	\$379,973.74
4	\$379,973.74	\$3,405.83	\$40,728.11	\$44,133.94	\$339,245.63
5	\$339,245.63	\$3,040.77	\$41,093.17	\$44,133.94	\$298,152.46
6	\$298,152.46	\$2,672.44	\$41,461.50	\$44,133.94	\$256,690.95
7	\$256,690.95	\$2,300.81	\$41,833.14	\$44,133.94	\$214,857.82
8	\$214,857.82	\$1,925.84	\$42,208.10	\$44,133.94	\$172,649.72
9	\$172,649.72	\$1,547.52	\$42,586.43	\$44,133.94	\$130,063.29
10	\$130,063.29	\$1,165.80	\$42,968.14	\$44,133.94	\$87,095.15
11	\$87,095.15	\$780.66	\$43,353.28	\$44,133.94	\$43,741.87
12	\$43,741.87	\$392.07	\$43,741.87	\$44,133.94	\$0.00

Ejemplo de cálculo de un arrendamiento financiero (con opción a compra):

Una empresa establece un contrato de arrendamiento financiero. Se pide realizar los cálculos y la tabla de amortización correspondiente.

Los datos del contrato son los siguientes:

Valor del bien \$500,000.-

Plazo 1 año

Pagos mensuales vencidos

Tasa de interés anual 4.7560% + 6 puntos

Al final se **ejerce la opción de compra**, y se establece el 1% del valor del bien.

Ejemplo de cálculo de un arrendamiento financiero (con opción a compra):

Datos del contrato:

Valor del bien 500,000.00

Opción de compra 1.00%

Valor residual 5,000.00

Valor para calculo 495,507.73 $\Rightarrow 500,000 - \left[\frac{5,000}{(1+0.009)^{12}} \right]$

Periodos pago mensual al final del periodo

No. de pagos 12

TIIE 4.7560%

Puntos adicionales 6.0000%

Total interés anual 10.7560% TIIE + puntos adicionales

Ejemplo de cálculo de un arrendamiento financiero (con opción a compra):

$$\text{Valor del bien} - \text{valor residual} = A = 495,507.73 \left[\frac{0.009}{1 - (1 + 0.009)^{-12}} \right]$$

Periodo	Saldo inicial	interés	Amortización	Pago Renta	Saldo final
0	\$500,000.00				\$500,000.00
1	\$500,000.00	\$4,481.67	\$39,255.75	\$43,737.42	\$460,744.25
2	\$460,744.25	\$4,129.80	\$39,607.62	\$43,737.42	\$421,136.63
3	\$421,136.63	\$3,774.79	\$39,962.63	\$43,737.42	\$381,174.00
4	\$381,174.00	\$3,416.59	\$40,320.83	\$43,737.42	\$340,853.17
5	\$340,853.17	\$3,055.18	\$40,682.24	\$43,737.42	\$300,170.93
6	\$300,170.93	\$2,690.53	\$41,046.89	\$43,737.42	\$259,124.04
7	\$259,124.04	\$2,322.62	\$41,414.80	\$43,737.42	\$217,709.24
8	\$217,709.24	\$1,951.40	\$41,786.02	\$43,737.42	\$175,923.22
9	\$175,923.22	\$1,576.86	\$42,160.56	\$43,737.42	\$133,762.66
10	\$133,762.66	\$1,198.96	\$42,538.46	\$43,737.42	\$91,224.20
11	\$91,224.20	\$817.67	\$42,919.75	\$43,737.42	\$48,304.45
12	\$48,304.45	\$432.97	\$43,304.45	\$48,737.42	0.00

En último periodo se paga además de la cuota, la opción de compra por \$5,000

EJERCICIO PRÁCTICO

Una empresa establece un contrato de arrendamiento financiero. Se pide realizar los cálculos (**sin opción a compra, y con opción a compra**) y las tablas de amortización correspondientes.

Los datos del contrato son los siguientes:

Valor del bien \$400,000.-

Plazo 3 años

Pagos mensuales vencidos

Tasa de interés anual= TIIE (4.7890%) + 8 puntos porcentuales

La opción de compra es del 3% del valor del bien.

Bibliografía

- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito,
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/139.pdf>
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/145_130614.pdf
- Arrendadoras financieras,
<http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/otros-sectores/arrendadoras-financieras>
- Arrendamiento Financiero BBVA,
<https://www.bancomer.com/empresas/arrendamiento-financiero.jsp>
- https://www.bancomer.com/fbin/ficha-tecnica-arrendamiento_tcm1344-537307.pdf