



Tema 20 – Arrendamientos

Alcance

Esta sección se aplicará a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos.

Esta sección también aplicará para algunos acuerdos que en esencia son arrendamientos de activos, tales como los de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y los contratos de tipo “tomar o pagar”, no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten derechos de utilización de activos a cambio de pago.

Es importante resaltar que esta sección no trata sobre la contabilización de los siguientes tipos de arrendamiento: Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor; la medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos; la medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos; los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, o con incumplimientos por una de las contrapartes; los arrendamientos operativos que son onerosos; los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, que no transfieren el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.

Conceptos

Arrendamiento

- Es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un período determinado.

Arrendamiento Financiero

- Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo.
- La propiedad de éste puede ser eventualmente transferido o no serlo.

Arrendamiento Operativo

- Es un tipo de arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.
- Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

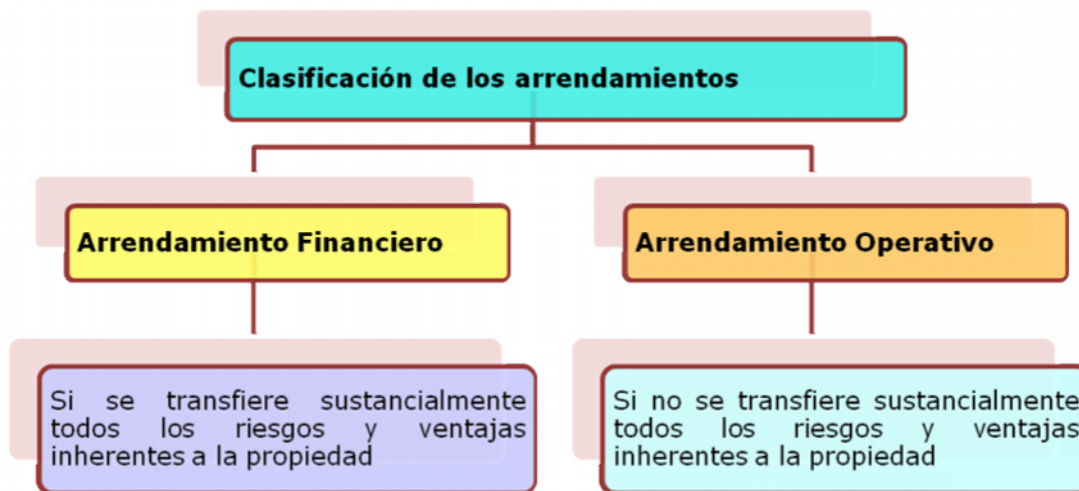
Tema 20 – Arrendamientos

Inversión Bruta

•Es la suma de los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Inversión Neta

•Es la inversión bruta en el arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.



La clasificación de un arrendamiento depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato.

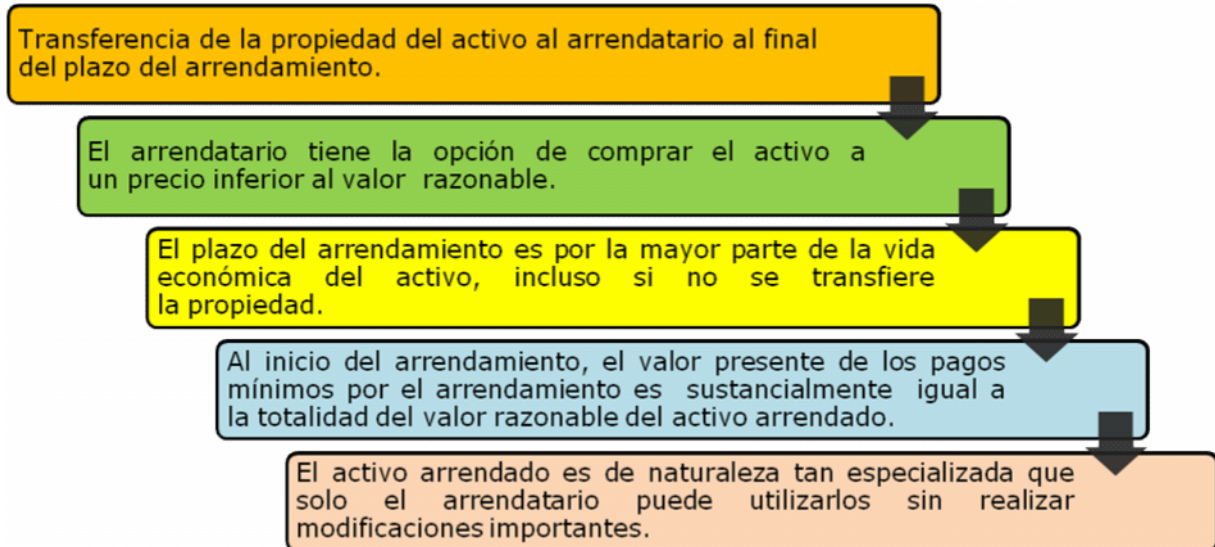
✓ ¿Cuándo se realiza la clasificación del arrendamiento?

Al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (vida económica o valor residual del activo), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento.

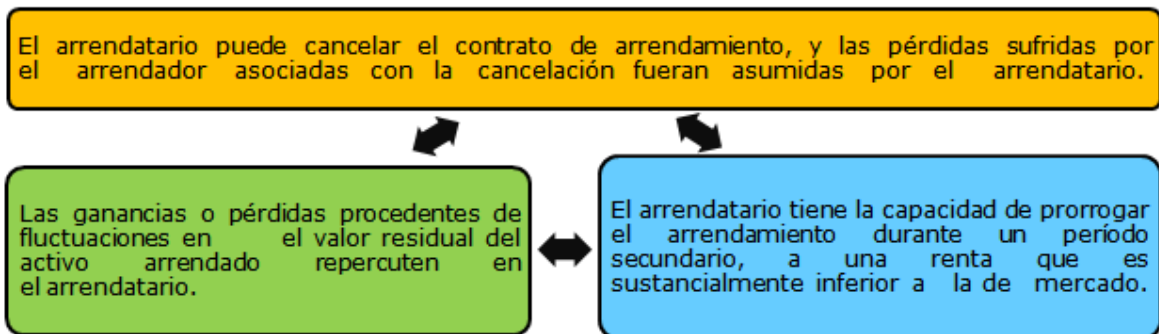
Tema 20 – Arrendamientos

I. Arrendamiento Financiero

Las situaciones siguientes ya sea en forma individual o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero:



Otras situaciones que individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero:



Los indicadores mencionados anteriormente no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo.

Tema 20 – Arrendamientos

Reconocimiento y valoración

Arrendatario	Arrendador
<p>Reconocerá un activo y un pasivo por el importe igual al valor más bajo entre el valor razonable del bien arrendado o el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.</p> <ul style="list-style-type: none">_Tasa de interés implícita en el arrendamiento._Tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.	<p>Reconocerá una cuenta por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta del arrendamiento.</p> <p>Arrendador que no sea a la vez fabricante o distribuidor incluirá los costos directos iniciales en la medición inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento.</p>
<p>Distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo.</p> <p>Repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo.</p>	<p>Reconocerá el ingreso financiero en base a un patrón que refleje la tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta de arrendador.</p> <p>Aplicará contra la inversión bruta los pagos del arrendamiento relativos al periodo, excluidos los costos por servicios, para reducir tanto el principal como los ingresos no ganados.</p>
<p>Cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.</p> <p>Depreciará el activo arrendado de acuerdo al tipo de activo.</p> <p>Evaluará en cada periodo el deterioro del activo.</p>	<p>Los arrendadores que son fabricantes o distribuidores reconocen la utilidad o pérdida en la venta del activo de manera consistente con la política general de ventas.</p>



Tema 20 – Arrendamientos

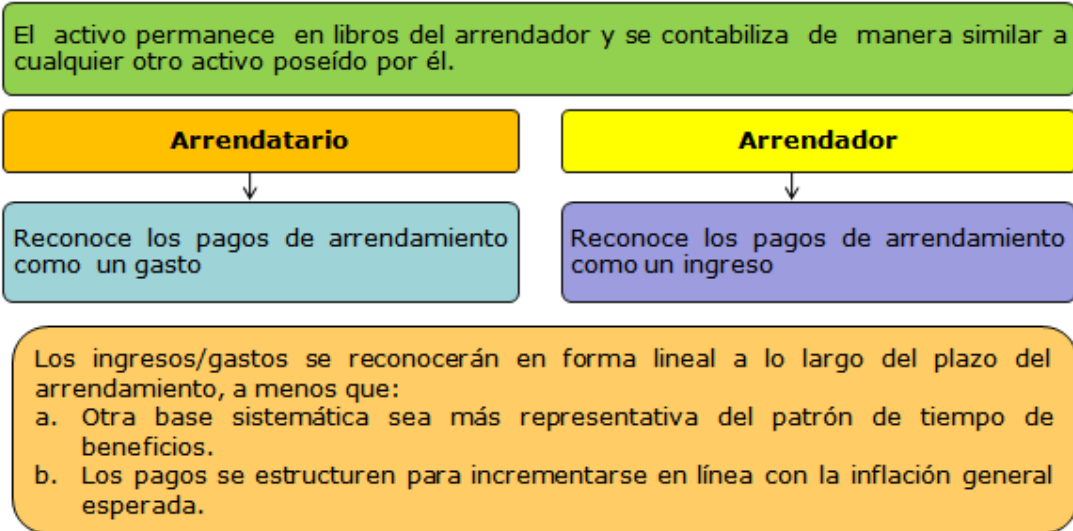
Información a revelar

Arrendatario	Arrendador
<p>a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;</p> <p>b) El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. hasta un año; ii. entre uno y cinco años; y iii. más de cinco años. <p>c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendatario incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.</p> <p>Dentro de las revelaciones también se deben de incluir las requeridas por la sección relacionada con el tipo de activo arrendado.</p>	<p>a) Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. Además, el arrendador revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes plazos:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. hasta un año; ii. entre uno y cinco años; y iii. más de cinco años. <p>b) Los ingresos financieros no ganados.</p> <p>c) El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.</p> <p>d) La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro.</p> <p>e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.</p> <p>f) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de escalación, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.</p>

Tema 20 – Arrendamientos

II. Arrendamiento Operativo

Reconocimiento y valoración



Información a revelar

Arrendatario	Arrendador
<p>a) El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos:</p> <ol style="list-style-type: none"> hasta un año; entre uno y cinco años; y más de cinco años. <p>b) Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto.</p> <p>c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.</p>	<p>a) Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:</p> <ol style="list-style-type: none"> hasta un año; y entre uno y cinco años; y más de cinco años. <p>b) Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.</p> <p>c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.</p> <p>Dentro de las revelaciones también se deben de incluir las requeridas por la sección relacionada con el tipo de activo arrendado.</p>

Tema 20 – Arrendamientos

Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la opción de comprar o alquilar un activo. En el caso en el que la opción escogida haya sido el alquiler el arrendador procederá a realizar las operaciones siguientes dependiendo del tipo de arrendamiento.

i. Arrendamiento Financiero

El arrendador realizará las siguientes operaciones:

- Reconocerá la ganancia o pérdida equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, reflejando cualesquiera descuentos aplicables por volumen o comerciales.
- Reconocerá la ganancia financiera a lo largo del plazo del arrendamiento.

El ingreso ordinario, el costo de venta y la ganancia en la venta que debe de reconocer el arrendador que es a la vez un fabricante o distribuidor al comienzo del plazo del arrendamiento financiero se define a continuación:

Ingreso ordinario: Es el importe menor entre el valor razonable del activo y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento acumulados por el arrendador, calculados a una tasa de interés de mercado.

Costo de venta: Es el costo, o el importe en libros si fuera diferente, de la propiedad arrendada menos el valor presente del valor residual no garantizado.

Ganancia en la venta: Es la diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta y se reconocerá de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones directas de venta.

En el caso de que se hayan aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se restringirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado.

Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

ii. Arrendamiento Operativo

Un arrendador, no reconocerá ningún resultado por la venta en el momento de realizar un arrendamiento operativo, puesto que no es equivalente a una venta.

