

2009

Fundación IFRS: Material de formación sobre la *NIIF para las PYMES*

# Módulo 20: Arrendamientos



# Fundación IFRS: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

que incluye el texto completo de la  
Sección 20 *Arrendamientos*  
de la Norma Internacional de Información Financiera  
para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)  
publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad el 9 de  
julio de 2009

*con explicaciones amplias, preguntas para la propia evaluación y casos  
prácticos*

Fundación IFRS  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7246 6410  
Fax: +44 (0)20 7246 6411  
Correo electrónico: [info@ifrs.org](mailto:info@ifrs.org)

Publicaciones Teléfono: +44 (0)20 7332 2730  
Publicaciones Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publicaciones Correo electrónico: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org)  
Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

This training material has been prepared by IFRS Foundation education staff. It has not been approved by the International Accounting Standards Board (IASB). The training material is designed to assist those training others to implement and consistently apply the *IFRS for SMEs*. For more information about the IFRS education initiative visit <http://www.ifrs.org/Use+around+the+world/Education/Education.htm>.

IFRS Foundation®  
30 Cannon Street | London EC4M 6XH | United Kingdom  
Telephone: +44 (0)20 7246 6410 | Fax: +44 (0)20 7246 6411  
Email: [info@ifrs.org](mailto:info@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Copyright © 2010 IFRS Foundation®

### **Right of use**

Although the IFRS Foundation encourages you to use this training material, as a whole or in part, for educational purposes, you must do so in accordance with the copyright terms below.

Please note that the use of this module of training material is not subject to the payment of a fee.

### **Copyright notice**

All rights, including copyright, in the content of this module of training material are owned or controlled by the IFRS Foundation.

Unless you are reproducing the training module in whole or in part to be used in a stand-alone document, you must not use or reproduce, or allow anyone else to use or reproduce, any trade marks that appear on or in the training material. For the avoidance of any doubt, you must not use or reproduce any trade mark that appears on or in the training material if you are using all or part of the training materials to incorporate into your own documentation. These trade marks include, but are not limited to, the IFRS Foundation and IASB names and logos.

When you copy any extract, in whole or in part, from a module of the IFRS Foundation training material, you must ensure that your documentation includes a copyright acknowledgement that the IFRS Foundation is the source of your training material. You must ensure that any extract you are copying from the IFRS Foundation training material is reproduced accurately and is not used in a misleading context. Any other proposed use of the IFRS Foundation training materials will require a licence in writing.

Please address publication and copyright matters to:  
IFRS Foundation Publications Department  
30 Cannon Street London EC4M 6XH United Kingdom  
Telephone: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Email: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

The IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

The Spanish translation of the Training Material for the IFRS® for SMEs contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IASCF. The Spanish translation is copyright of the IASCF.



The IFRS Foundation logo, the IASB logo, the IFRS for SMEs logo, the 'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', 'eIFRS', 'IAS', 'IASB', 'IASB Foundation', 'IASCF', 'IFRS for SMEs', 'IASs', 'IFRS', 'IFRSs', 'International Accounting Standards' and 'International Financial Reporting Standards' are Trade Marks of the IFRS Foundation.

# Fundación IFRS: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

que incluye el texto completo de la  
Sección 20 *Arrendamientos*  
de la Norma Internacional de Información Financiera  
para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)  
publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad el 9 de  
julio de 2009

*con explicaciones amplias, preguntas para la propia evaluación y casos  
prácticos*

Fundación IFRS  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7246 6410  
Fax: +44 (0)20 7246 6411  
Correo electrónico: [info@ifrs.org](mailto:info@ifrs.org)

Publicaciones Teléfono: +44 (0)20 7332 2730  
Publicaciones Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Publicaciones Correo electrónico: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org)  
Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Este material de formación ha sido elaborado por el personal educativo de la Fundación IFRS. No ha sido aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). El material de formación está diseñado para asistir a los formadores en la implementación y la aplicación consistente de la *NIIF para las PYMES*. Para obtener más información sobre la iniciativa educativa de NIIF, visite:

<http://www.ifrs.org/Use+around+the+world/Education/Education.htm>.

Fundación IFRS

30 Cannon Street | London EC4M 6XH | United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7246 6410 | Fax: +44 (0)20 7246 6411

Correo electrónico: [info@ifrs.org](mailto:info@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Copyright © 2010 Fundación IFRS

## Derecho de uso

A pesar de que la Fundación IFRS lo anima a que utilice este material de formación, en su totalidad o en parte, para fines educativos, usted lo debe hacer en conformidad con los términos de propiedad intelectual que se detallan a continuación.

Cabe mencionar que el uso de este módulo de material de formación no implica pago de gasto alguno.

## Aviso sobre la propiedad intelectual

Todos los derechos, incluido el de propiedad intelectual, en el contenido de este módulo de material de formación son propiedad o están bajo control de la Fundación IFRS.

Salvo que reproduzca el módulo en su totalidad o en parte para usarlo como un documento independiente, no debe usar o reproducir, ni permitir que nadie más use o reproduzca, cualquier marca registrada que aparezca impresa o incluida en el material de formación. Para aclarar cualquier duda, no debe usar ni reproducir ninguna marca registrada que aparezca impresa o incluida en el material de formación si usted está usando todos o parte de los materiales de formación para incorporarlos en su propia documentación. Estas marcas registradas incluyen, a título enunciativo, los nombres y los logotipos de la Fundación IFRS y del IASB.

Cuando copie cualquier extracto, en su totalidad o en parte, de un módulo del material de formación de la Fundación IFRS, debe asegurarse de que su documentación incluya un reconocimiento de la propiedad intelectual que indique que la Fundación IFRS es la fuente de su material de formación. Debe asegurarse de que cualquier extracto que copie del material de formación de la Fundación IFRS sea reproducido con exactitud y no se lo utilice en un contexto que derive en una interpretación errónea. Para cualquier otro uso propuesto de los materiales de formación de la Fundación IFRS se necesitará una autorización por escrito.

Para consultar las cuestiones relativas a los derechos de propiedad y copia, dirigirse a:

IFRS Foundation Publications Department

30 Cannon Street London EC4M 6XH United Kingdom

Teléfono: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749

Correo electrónico: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

La Fundación IFRS, los autores y los editores no aceptan responsabilidad alguna por las pérdidas que se puedan causar a las personas que actúen o se abstengan de actuar basándose en el material incluido en esta publicación, ya sea que se haya causado esta pérdida por negligencia o por otra causa.

Esta traducción al español del material de formación sobre la NIIF para las PYMES no ha sido aprobada por un Comité de Revisión nombrado por la IASCF. Los derechos de autor de la traducción al español son de la IASCF.



El logo de la Fundación IFRS, el logo de la IASB, el logo de NIIF para las PYMES, el logo en forma de hexágono, la "Fundación IFRS", así como las expresiones, "eIFRS", "IAS", "IASB", "Fundación IASB", "IASCF", "NIIF para las PYMES", "NIC", "NIIF", "Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)" y "Normas Internacionales de Información Financiera" son marcas registradas de la Fundación IFRS.

# Índice

INTRODUCCIÓN	1
Objetivos de aprendizaje	1
<i>NIIF para las PYMES</i>	2
Introducción a los requerimientos	2
REQUERIMIENTOS Y EJEMPLOS	4
Alcance de esta sección	4
Clasificación de los arrendamientos	7
Estados financieros de los arrendatarios: arrendamientos financieros	18
Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos	31
Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos financieros	41
Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos operativos	51
Transacciones de venta con arrendamiento posterior	58
ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y OTROS JUICIOS	64
Alcance	64
Clasificación	65
Medición	65
COMPARACIÓN CON LAS NIIF COMPLETAS	66
PONGA A PRUEBA SU CONOCIMIENTO	67
PONGA EN PRÁCTICA SU CONOCIMIENTO	73
Caso práctico 1	73
Respuesta al caso práctico 1	75
Caso práctico 2	79
Respuesta al caso práctico 2	80

# Módulo 20: Arrendamientos

Este material de formación ha sido elaborado por el personal educativo de la Fundación IFRS y no ha sido aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los requerimientos contables pertinentes a las pequeñas y medianas entidades (PYMES) se establecen en la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las PYMES*, emitida por el IASB en julio de 2009.

## INTRODUCCIÓN

Este módulo se centra en la contabilización e información financiera de arrendamientos conforme a la Sección 20 *Arrendamientos* de la *NIIF para las PYMES*. Le presenta el tema al aprendiz, lo guía a través del texto oficial, facilita el entendimiento de los requerimientos a través de ejemplos y especifica juicios profesionales esenciales que se requieren en la contabilización de los arrendamientos. Además, el módulo incluye preguntas diseñadas para evaluar el conocimiento del aprendiz acerca de los requerimientos y casos prácticos para desarrollar su habilidad en la contabilización de arrendamientos de acuerdo con la *NIIF para las PYMES*.

### Objetivos de aprendizaje

Al momento de concretar exitosamente este módulo, usted debe conocer los requerimientos para la información financiera de arrendamientos de acuerdo con la *NIIF para las PYMES*. Además, mediante la realización de casos prácticos que simulan aspectos de aplicación real de dicho conocimiento, usted debe haber mejorado su capacidad para contabilizar los arrendamientos conforme a la *NIIF para las PYMES*. En el contexto de la *NIIF para las PYMES*, concretamente debe lograr lo siguiente:

- Identificar los acuerdos de arrendamiento que califiquen para el reconocimiento según esta norma.
- Distinguir entre arrendamientos financieros y operativos.
- Reconocer y medir los derechos y las obligaciones que surjan de arrendamientos financieros al inicio del arrendamiento en los estados financieros del arrendatario y en los del arrendador.
- Medir los activos y los pasivos reconocidos luego del reconocimiento inicial del arrendamiento financiero en los estados financieros del arrendatario y del arrendador.
- Contabilizar los pagos por arrendamiento que surjan de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario y del arrendador.
- Presentar y revelar los arrendamientos en los estados financieros del arrendatario y del arrendador.
- Demostrar comprensión de los juicios profesionales esenciales que se necesitan para la contabilización de arrendamientos.

# Módulo 20: Arrendamientos

## ***NIIF para las PYMES***

La *NIIF para las PYMES* tiene como objeto aplicarse a los estados financieros con propósito de información general de entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas (véase la Sección 1 *Pequeñas y Medianas Entidades*).

La *NIIF para las PYMES* incluye requerimientos obligatorios y otro material (que no es de carácter obligatorio) que se publica en conjunto.

El material que no es obligatorio incluye:

- un prólogo, que brinda una introducción general a la *NIIF para las PYMES* y explica su propósito, estructura y autoridad;
- una guía de implementación, que incluye los estados financieros ilustrativos y una lista de comprobación de la información a revelar;
- los Fundamentos de las Conclusiones, que resumen las principales consideraciones que tuvo en cuenta el IASB para llegar a sus conclusiones en la *NIIF para las PYMES*;
- la opinión en contrario de un miembro del IASB que estuvo en desacuerdo con la publicación de la *NIIF para las PYMES*.

En la *NIIF para las PYMES*, el Glosario es parte de los requerimientos obligatorios.

En la *NIIF para las PYMES*, hay apéndices en la Sección 21 *Provisiones y Contingencias*, la Sección 22 *Pasivos y Patrimonio*, y la Sección 23 *Ingreso de Actividades Ordinarias*. Estos apéndices son guías sin carácter obligatorio.

## **Introducción a los requerimientos**

El objetivo de los estados financieros con propósito de información general de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una gama amplia de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. El objetivo de la Sección 20 es establecer las exigencias contables e informativas correspondientes a los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios y los arrendadores.

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero (o una serie de pagos o cuotas), el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

### *Clasificación de arrendamientos*

Un tema fundamental en la contabilización de los arrendamientos es la clasificación de estos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. Un arrendamiento financiero transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de un activo. Un arrendamiento operativo no realiza esta transferencia.

### *Arrendamientos financieros*

Un arrendatario contabiliza un arrendamiento financiero como una compra de un activo a crédito (es decir, al comienzo del arrendamiento, el arrendatario reconoce los derechos y las obligaciones que surgen del

## Módulo 20: Arrendamientos

arrendamiento por importes equivalentes al valor razonable del activo arrendado o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor). Por el contrario, un arrendador contabiliza un arrendamiento financiero mediante el reconocimiento de una cuenta por cobrar. El arrendador, que a la vez sea fabricante o distribuidor, contabiliza un arrendamiento financiero como la venta de un activo a crédito.

Luego del reconocimiento inicial de un arrendamiento financiero, el arrendatario contabiliza el activo arrendado según lo establecido en otras secciones de la *NIIF para las PYMES* (por ejemplo, Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*). El arrendatario reparte los pagos mínimos por el arrendamiento entre la carga financiera (gastos por intereses) y el reembolso del pasivo del arrendamiento financiero empleando el método del interés efectivo. El arrendador reconoce el ingreso financiero en su cuenta por cobrar y reparte los pagos por arrendamientos recibidos para reducir el importe en libros de la cuenta por cobrar.

### *Arrendamientos operativos*

El arrendatario y el arrendador reconocen los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos en resultados de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento salvo excepciones específicas (por ejemplo, cuando otra base sistemática sea representativa del patrón temporal del beneficio del usuario).

### *Transacciones de venta con arrendamiento posterior*

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Los pagos por arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian en conjunto. El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento (es decir, arrendamiento financiero o arrendamiento operativo).

# Módulo 20: Arrendamientos

## REQUERIMIENTOS Y EJEMPLOS

Los contenidos de la Sección 20 *Arrendamientos* de la *NIF para las PYMES* se detallan a continuación y se encuentran sombreados en gris. Los términos definidos en el Glosario de la *NIF para las PYMES* también forman parte de los requerimientos. Estos términos están en **letra negrita** la primera vez que aparecen en el texto de la Sección 20. Las notas y los ejemplos incluidos por el personal educativo de la Fundación IFRS no están sombreados. Los demás comentarios introducidos por el personal educativo de la Fundación IFRS aparecen dentro de corchetes en **letra cursiva negrita**. Las inserciones realizadas por el personal no forman parte de la *NIF para las PYMES* y no han sido aprobadas por el IASB.

### Alcance de esta sección

- 20.1 Esta sección trata la contabilización de todos los **arrendamientos**, distintos de:
- (a) Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (véase la Sección 34 *Actividades Especiales*).
  - (b) Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 *Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía*).
  - (c) 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 (véase la Sección 16 *Propiedades de Inversión*).
  - (d) La medición de **activos biológicos** mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 34).
  - (e) 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 [véase el párrafo 12.3(f)].
  - (f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

### Notas

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

# Módulo 20: Arrendamientos

## Ejemplos: alcance de la Sección 20

- Ej 1 Una entidad posee una propiedad que destina a la generación de rentas y plusvalías. Celebra un acuerdo por el cual cede a un tercero independiente el derecho a utilizar el edificio durante diez años a cambio de pagos anuales de 1.000 u.m.<sup>(1)</sup>.**

El acuerdo constituye un arrendamiento; es un contrato por el cual el arrendador (la entidad) cede al arrendatario (el tercero independiente), a cambio de percibir un pago o una serie de pagos (pagos anuales de 1.000 u.m.), el derecho a utilizar un activo (el edificio) durante un periodo de tiempo determinado (diez años).

### *Perspectiva del arrendador*

La propiedad es una propiedad de inversión. La medición de la propiedad de inversión está fuera del alcance de la Sección 20 (véase el párrafo 20.1(c)). La propiedad de inversión se contabiliza conforme a la Sección 16 *Propiedades de inversión*. Sin embargo, el ingreso por arrendamiento se contabiliza según lo establecido en la Sección 20. También debe presentarse la información requerida en la Sección 20.

### *Perspectiva del arrendatario*

El arrendamiento se contabilizará de acuerdo con la Sección 20.

- Ej 2 Una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente (el dueño de la propiedad), un edificio mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio a varios terceros independientes, que ocupan dicha propiedad, mediante arrendamientos operativos. La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio cobrando a sus arrendatarios un monto más alto que el que tiene que pagar. Según lo establecido en el párrafo 16.3, la entidad decidió contabilizar su derecho sobre el edificio como una propiedad de inversión. La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad.**

### *La entidad*

El acuerdo es un arrendamiento; es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario (la entidad), a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Sin embargo, como la entidad decidió contabilizar su derecho sobre el edificio como una propiedad de inversión, debe contabilizar su derecho sobre el edificio según la Sección 16 (véase el párrafo 16.6); es decir, que debe reconocer un activo (propiedad de inversión) y un pasivo (obligación de realizar los pagos por el arrendamiento), en lugar de hacerlo según la Sección 20 (véase el párrafo 20.1(c)).

Nota: Si la entidad no puede medir el valor razonable de su derecho sobre la propiedad de manera fiable, se le prohíbe optar por contabilizar su derecho de arrendamiento sobre el edificio como una partida de propiedades de inversión. En esas circunstancias, suelen aplicarse las exigencias en la Sección 20 relativas a los arrendamientos operativos.

### *El arrendador de la entidad (el propietario de la propiedad)*

La propiedad es una propiedad de inversión. La medición de la propiedad de inversión está fuera del alcance de la Sección 20 (véase el párrafo 20.1(c)). La propiedad de inversión se contabiliza conforme a la Sección 16 *Propiedades de inversión*. Sin embargo, el ingreso por arrendamiento se contabiliza según lo establecido en la Sección 20. También debe presentarse la información requerida en la Sección 20.

<sup>(1)</sup> En este ejemplo, y en todos los demás ejemplos de este módulo, los importes monetarios se denominan en “unidades monetarias” (u.m.).

## Módulo 20: Arrendamientos

*Los arrendatarios de la entidad (los ocupantes de la propiedad)*

Los arrendatarios de la entidad contabilizan el arrendamiento según lo establecido en la Sección 20.

- Ej 3 Una entidad realizó una película cinematográfica. A cambio de una serie de pagos de regalías, la entidad le otorga la licencia a varios operadores de cines de todo el mundo para que exhiban la película en cines a cargo de los licenciatarios durante un periodo de 12 meses.**

El acuerdo constituye un arrendamiento; es un contrato por el cual el arrendador (la entidad) cede al arrendatario (los operadores de cines de todo el mundo), a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas (los pagos de regalías), el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado (el plazo de 12 meses).

Sin embargo, el acuerdo de licencia no se contabiliza según lo establecido en la Sección 20.

Se contabiliza según lo establecido en la Sección 18 *Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía* (véase el párrafo 20.1(b)).

- 20.2 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 no se aplicará a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, que no transfieren el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.

### **Ejemplo: arrendamiento con otros servicios**

- Ej 4 Una entidad arrienda una fotocopiadora a un tercero independiente bajo un arrendamiento operativo. Como parte del acuerdo, el arrendador acuerda prestar servicios de mantenimiento al arrendatario con respecto a la fotocopiadora.**

*Perspectiva del arrendatario*

La parte del acuerdo que cede al arrendatario el derecho de utilizar la fotocopiadora se contabiliza según lo establecido en la Sección 20 *Arrendamientos*.

Los servicios de mantenimiento se reconocen como un gasto en los resultados del periodo en el cual se incurre en ellos.

*Perspectiva del arrendador*

La parte del acuerdo que le cede al arrendatario el derecho de utilizar la fotocopiadora se contabiliza según lo establecido en la Sección 20 *Arrendamientos*.

Los servicios de mantenimiento se reconocen como ingreso en los resultados del periodo según lo establecido en la Sección 22 *Ingreso de Actividades Ordinarias*.

- 20.3 Algunos acuerdos, 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. Estos acuerdos son en esencia arrendamientos de activos y deben contabilizarse según lo establecido en esta sección.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplo: un acuerdo que contiene un arrendamiento

- Ej 5 Una empresa de producción (el comprador) realiza un acuerdo con una tercera parte (el proveedor) para el suministro de una cantidad mínima de gas necesaria en su proceso productivo durante un periodo de tiempo especificado. El proveedor diseña y construye una instalación adyacente a la planta del comprador para producir el gas necesitado y mantiene la propiedad y control sobre todos los aspectos significativos de explotación de la instalación. El acuerdo estipula lo siguiente:
- La instalación se identifica de forma explícita en el acuerdo, y el proveedor tiene el derecho contractual para suministrar el gas a partir de otras fuentes. Sin embargo, suministrar el gas a partir de otras fuentes no resulta factible o viable.
  - El proveedor tiene derecho a suministrar gas a otros clientes y a sacar y sustituir el equipo de la instalación, así como a modificar o ampliar la instalación con este fin. Sin embargo, al comienzo del acuerdo, el proveedor no tiene planes de modificar o ampliar la instalación. La instalación está diseñada para satisfacer únicamente las necesidades del comprador.
  - El proveedor es responsable de las reparaciones, mantenimiento y desembolsos de capital.
  - El proveedor debe estar preparado para suministrar una cantidad mínima de gas cada mes.
  - Cada mes, el comprador pagará un cargo fijo por capacidad y un cargo variable basado en la producción real obtenida. El comprador debe pagar el cargo fijo por capacidad independientemente de que obtenga o no parte de la producción de la instalación. El cargo variable incluye los costos energéticos reales de la instalación, que ascienden a alrededor del 90 por ciento de los costos variables totales de la instalación. El proveedor soporta mayores costos como consecuencia de las operaciones ineficientes de la instalación.
  - Si la instalación no produce la cantidad mínima establecida, el proveedor debe reembolsar la totalidad o parte del cargo fijo por capacidad.

El acuerdo contiene un arrendamiento dentro del alcance de la Sección 20. Un activo (la instalación) se identifica de manera explícita en el acuerdo y el cumplimiento del acuerdo depende del uso de la instalación. Aunque el proveedor tiene el derecho a suministrar el gas a partir de otras fuentes, su habilidad para hacerlo no es sustantiva. El comprador ha obtenido el derecho a utilizar la instalación porque, a partir de los hechos presentados—en particular, que la instalación está diseñada para satisfacer únicamente las necesidades del comprador y que el proveedor no tiene planes de modificar o ampliar la instalación—es remoto que una o más partes, distintas del comprador, obtengan más que un importe insignificante de la producción y que el precio que el comprador pagará por la producción no está fijado contractualmente por unidad de producto ni es igual al precio de mercado corriente, por unidad de producto, en la fecha de entrega de dicho producto.

### Clasificación de los arrendamientos

- 20.4 Un arrendamiento se clasificará como **arrendamiento financiero** si transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como **arrendamiento operativo** si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad.

# Módulo 20: Arrendamientos

## Notas

Para clasificar un arrendamiento como financiero, éste debe transferir sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos son operativos.

Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas (incluidos los cambios en el valor de cualquier participación residual).

Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización de cualquier participación residual.

“Sustancialmente todos” implica un gran obstáculo y la clasificación del arrendamiento financiero no resulta adecuada en los casos en que el arrendador retiene riesgos y ventajas significativos de la propiedad.

En muchos casos, la misma clasificación (arrendamiento financiero o arrendamiento operativo) resulta adecuada tanto para el arrendatario como para el arrendador. Sin embargo, en algunos casos, corresponden clasificaciones diferentes.

## Ejemplo: varias partes de la clasificación de un arrendamiento

- Ej 6** Un acuerdo de arrendamiento tripartito en el que el arrendador (la entidad A) transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad a dos partes no vinculadas; el arrendatario (la entidad B) obtiene el derecho a usar el activo arrendado durante un periodo determinado y la otra parte (la entidad C) celebra un acuerdo para comprarle el activo arrendado al arrendador (la entidad A) al finalizar el plazo del arrendamiento por un precio fijo.

En este caso, el arrendador (la entidad A) y el arrendatario (la entidad B) clasifican el arrendamiento como un arrendamiento financiero y un arrendamiento operativo respectivamente.

El tercero (la entidad C) posee un compromiso firme de comprar el activo arrendado al finalizar el plazo del arrendamiento.

## Ejemplo: clasificación de arrendamiento financiero

- Ej 7** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero.

El 1 de enero de 20X1 (el inicio del arrendamiento), el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de 23.539 u.m.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual. Esta tasa se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

## Módulo 20: Arrendamientos

El acuerdo es un arrendamiento financiero. El 1 de enero de 20X1, el arrendamiento transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario ahora posee la máquina. El arrendatario es la parte que se beneficia del uso del activo arrendado y de los cambios en el valor razonable durante toda la vida económica esperada.

### Ejemplos: clasificación de arrendamiento operativo

**Ej 8 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de un terreno de labranza con un valor razonable (costo en efectivo) de 100.000 u.m.**

**El arrendatario debe pagar al arrendador 5.000 u.m. por año.**

El acuerdo es un arrendamiento operativo. El arrendamiento no transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad (por ejemplo, las ganancias y las pérdidas en el valor razonable del terreno de labranza se acumulan a favor del arrendador antes y después de celebrar el acuerdo de arrendamiento). El arrendatario simplemente posee el derecho temporal de uso de los terrenos de labranza durante un breve lapso (cinco años) de la vida económica indefinida de dichos terrenos.

**Ej 9 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco días de un vehículo motorizado que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero.**

**El 1 de enero de 20X1 (el inicio del arrendamiento), el valor razonable (costo en efectivo) del vehículo motorizado asciende a 100.000 u.m.**

**El arrendador le cobra al arrendatario 120 u.m. diarias por el uso del vehículo motorizado. Al final del plazo del arrendamiento, el arrendatario devuelve el vehículo motorizado al arrendador.**

El acuerdo es un arrendamiento operativo. El arrendamiento no transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. El arrendatario simplemente obtiene el derecho de usar el vehículo motorizado del arrendador durante cinco días.

**20.5** Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero, son:

- (a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo.
- (b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al **valor razonable**, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercitará.
- (c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- (d) Al inicio del arrendamiento, el **valor presente** de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- (e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.

# Módulo 20: Arrendamientos

## Notas

Aunque los términos *inicio del arrendamiento*, *vida económica* y *pagos mínimos por el arrendamiento* no se definen en la *NIIF para las PYMES*, en este material de formación tienen el mismo significado que en las NIIF completas (véase el párrafo 4 de la NIC 17 aprobada el 9 de julio de 2009)<sup>(2)</sup>, es decir,

- (a) el **inicio del arrendamiento** es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo.
- (b) **vida económica** es:
  - el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o
  - la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.
- (c) **pagos mínimos por el arrendamiento** son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que pagará el arrendador y que le serán reembolsados. También se incluye:
  - en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
  - en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:
    - (i) parte del arrendatario;
    - (ii) una parte vinculada con éste; o
    - (iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Sin embargo, si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.

## Ejemplos: clasificación de arrendamiento financiero

**Ej 10 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de diez años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.**

**Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.**

---

<sup>(2)</sup> Ante la ausencia de guías explícitas en la *NIIF para las PYMES*, una entidad puede, según lo establecido en el párrafo 10.6, considerar los requerimientos y las guías en las NIIF completas.

## Módulo 20: Arrendamientos

**El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de 23.539 u.m.**

**La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.**

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento (véase el párrafo 20.5(a)); y
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento equivale a todo el valor razonable del activo arrendado. Véase la tabla siguiente donde se calcula el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento en 100.000 u.m., es decir, sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado (véase el párrafo 20.5(d)).

*Tabla de valores presentes de los pagos mínimos por el arrendamiento:*

<i>Año</i>	<i>Factor de descuento</i>	<i>Pago</i>	<i>Valor presente del pago</i>
20X1	1,050	(23.000)	21.905
20X2	1,103	(23.000)	20.862
20X3	1,158	(23.000)	19.868
20X4	1,216	(23.000)	18.922
20X5	1,276	(23.539)	18.443
<b>Total</b>			<b>100.000</b>

**Ej 11 Los hechos son iguales a los del ejemplo 10. Sin embargo, en este ejemplo, la propiedad de la máquina no pasa automáticamente al arrendatario al final del arrendamiento. En cambio, el arrendamiento brinda al arrendatario la opción de comprarle la máquina al arrendador el 1 de enero de 20X6 por 1 u.m.**

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento; al inicio del arrendamiento, se espera que el arrendatario ejerza la opción de comprar la máquina por 1 u.m. el 1 de enero de 20X6. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- la compra en términos muy ventajosos al final del plazo del arrendamiento, es decir, la opción de comprar la máquina por 1 u.m. cuando tenga una vida útil restante de cinco años (véase el párrafo 20.5(b)); y
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento equivale a todo el valor razonable del activo arrendado. Véase la tabla en el ejemplo 10 donde se calcula el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento en 100.000 u.m., es decir, sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado (véase el párrafo 20.5(d)).

## Módulo 20: Arrendamientos

**Ej 12 Los hechos son iguales a los del ejemplo 10. Sin embargo, en este ejemplo, la vida económica de la máquina es de cinco años y la propiedad de la máquina no pasa al arrendatario al final del arrendamiento.**

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento; el arrendatario se beneficia del uso del activo durante toda su vida económica. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- el plazo del arrendamiento se extiende durante toda la vida económica (es decir, un plazo mayor a gran parte de ella) de la máquina (véase el párrafo 20.5(c)); y
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento equivale a todo el valor razonable del activo arrendado. Véase la tabla en el ejemplo 10 donde se calcula el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento en 100.000 u.m., es decir, sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado (véase el párrafo 20.5(d)).

**Ej 13 Los hechos son iguales a los del ejemplo 10. Sin embargo, en este ejemplo, el activo arrendado es una máquina hecha a medida (personalizada) que no podría usar un tercero sin realizar modificaciones importantes.**

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento (véase el párrafo 20.5(a));
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación (véase el párrafo 20.5 (d)); y
- el activo arrendado es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlo sin realizarle modificaciones importantes (véase el párrafo 20.5(e)).

**20.6 Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son:**

- (a) Si el arrendatario puede cancelar el acuerdo de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- (b) Las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el **valor residual** del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo en forma de descuento en el arrendamiento que iguale el producto de la venta del activo al final del acuerdo).
- (c) El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la del mercado.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplos: clasificación de arrendamiento financiero

Ej 14 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebra un arrendamiento durante un periodo indefinido para usar una máquina que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero. El arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. por año.

El arrendatario puede rescindir el arrendamiento el 1 de enero de cualquier año. Sin embargo, la rescisión obliga al arrendatario a pagar al arrendador una multa por rescisión. El importe de la multa depende de la fecha de rescisión de esta manera:

<i>Fecha de rescisión</i>	<i>Multa u.m.</i>
1 de enero de 20X2	82.000
1 de enero de 20X3	63.100
1 de enero de 20X4	43.255
1 de enero de 20X5	22.418
Luego del 1 enero de 20X5	cero

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.

La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 5 por ciento anual.

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. El arrendatario puede cancelar el arrendamiento.

Sin embargo, el arrendatario asume las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación (véase el párrafo 20.6(a)). Esto queda evidenciado por la aproximación de los valores presentes de todas las combinaciones posibles de pagos por arrendamiento y multas por rescisión al costo en efectivo de la máquina al inicio del arrendamiento (véase la siguiente tabla sobre los costos de salida del arrendamiento financiero).

Tabla de amortización de obligaciones por el arrendamiento financiero donde se supone que el arrendamiento se rescinde el 1 de enero de 20X6:

<i>Año</i>	<i>Costo</i>			<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>			
20X1	100.000	5.000	(23.000)	82.000 (a)	
20X2	82.000	4.100	(23.000)	63.100 (a)	
20X3	63.100	3.155	(23.000)	43.255 (a)	
20X4	43.255	2.163	(23.000)	22.418 (a)	
20X5	22.418	1.121	(23.539)	cero	

(a) La multa debe pagarse al día siguiente (1 de enero) si el arrendatario rescinde el arrendamiento. La multa equivale al importe de capital de la obligación pendiente por el arrendamiento financiero.

## Módulo 20: Arrendamientos

**Ej 15** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de diez años y un valor residual de cero.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. El último pago por arrendamiento de 23.539 u.m. vence el 31 de diciembre de 20X5. Sin embargo, según lo establecido en el acuerdo de arrendamiento, el arrendatario tiene la opción de prorrogar el arrendamiento durante otros cinco años con un pago anual por arrendamiento de 1 u.m.

**La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 5 por ciento anual.**

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo pagando un importe que es sustancialmente inferior al precio de renta habitual del mercado (véase el párrafo 20.6(c)); y
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es equivalente a 100.000 u.m. del valor razonable del activo arrendado; véase la siguiente tabla (véase el párrafo 20.5 (d)).

*Tabla de valores presentes de los pagos mínimos por el arrendamiento:*

Año	Factor de descuento	Pago	Valor presente del pago
20X1	1,050	(23.000)	21.905
20X2	1,103	(23.000)	20.862
20X3	1,158	(23.000)	19.868
20X4	1,216	(23.000)	18.922
20X5	1,276	(23.539)	18.443
<b>Total</b>			<b>100.000</b>

(a) Los pagos de 20X6 a 20Y0 no son significativos (1 u.m. por año) y se han ignorado.

**Ej 16** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por tres años de un vehículo motorizado que posee una vida económica de siete años.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) del vehículo motorizado asciende a 100.000 u.m.

El 31 de diciembre de 20X1, 20X2 y 20X3, el arrendatario debe pagar al arrendador 25.000 u.m. El arrendador debe vender el vehículo motorizado a un tercero independiente al finalizar el plazo del arrendamiento. Si el vehículo motorizado se vende por menos de 36.950 u.m., el arrendatario pagará al arrendador la diferencia negativa. Por el contrario, si el vehículo motorizado se vende por más de 36.950 u.m., el arrendador deberá entregar al arrendatario el excedente en forma de descuento en el precio de arrendamiento.

**La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 5 por ciento anual.**

## Módulo 20: Arrendamientos

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario, es decir, según el caso, en forma de descuento en el precio del arrendamiento o de pago en cumplimiento con la obligación de garantía (véase el párrafo 20.6(b)); y
- al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (incluido el valor residual garantizado) es equivalente, al menos, a la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado (véase el párrafo 20.5 (d)).

*Tabla de amortización de obligación por el arrendamiento financiero:*

Año	1 de enero	Costo financiero	Pago	31 de diciembre
20X1	100.000	5.000	(25.000)	80.000
20X2	80.000	4.000	(25.000)	59.000
20X3	59.000	2.950	(25.000)	36.950 (a)

(a) Valor residual garantizado.

20.7 Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 20.5 y 20.6 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso si, al término del arrendamiento, se transfiere la propiedad del activo al arrendatario por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen cuotas contingentes como consecuencia de las cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad.

### Notas

El término cuotas contingentes se define en las NIIF completas (véase el párrafo 4 de la NIC 17). Aunque las cuotas contingentes no se definen en la *NIIF para las PYMES*, se entiende que tienen el mismo significado que en las NIIF completas (es decir, las cuotas contingentes son la parte de los pagos por arrendamiento que no es fija, sino que se basa en el futuro importe de un factor que varía por motivos diferentes al paso del tiempo, (por ejemplo, porcentaje de ventas futuras, valores de utilización, índices de precios, tasas de interés de mercado)).

20.8 La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del arrendamiento y no se cambia durante su plazo, salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplos: clasificación no reevaluada

- Ej 17** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una barcaza que posee una vida económica de once años y un valor residual de cero.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la barcaza asciende a 100.000 u.m.

El 31 de diciembre de cada periodo del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 15.000 u.m.

El arrendatario tiene la opción de comprarle la barcaza al arrendador el 31 de diciembre de 20X5 por 44.744 u.m. (al inicio del arrendamiento, 44.744 u.m. es el valor de mercado esperado para la máquina el 31 de diciembre de 20X5).

La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 5 por ciento anual.

En 20X2, el valor de mercado esperado de la barcaza al 31 de diciembre de 20X5 alcanzó las 120.000 u.m.

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario y el arrendador clasificaron el acuerdo como un arrendamiento operativo. En ese momento, el arrendamiento no transfería, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Si el 31 de diciembre de 20X5 el valor razonable de la barcaza se encuentra significativamente por debajo de las 44.744 u.m., es probable que el arrendatario no haga uso de la opción (es decir que el arrendador sigue afrontando un riesgo considerable (el riesgo del valor residual)).

En 20X2, existían muchas posibilidades de que el arrendatario hiciera uso de la opción de comprar la barcaza al final del plazo del arrendamiento, ya que el precio de ejercicio de 44.744 u.m. se ubicaba bastante por debajo del valor de mercado esperado para la barcaza (120.000 u.m.). La “opción de compra en términos muy ventajosos” indica que ahora se han transferido sustancialmente, del arrendador al arrendatario, todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de la barcaza. Sin embargo, el arrendador y el arrendatario no reclasifican el arrendamiento (véase el párrafo 20.8).

- Ej 18** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 17. Sin embargo, en este ejemplo, el 1 de enero de 20X1, el valor de mercado de la barcaza al final del arrendamiento se calculó en 100.000 u.m.

En 20X2, el valor de mercado esperado de la barcaza al 31 de diciembre de 20X5 descendió a las 20.000 u.m.

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario y el arrendador clasificaron el acuerdo como un arrendamiento financiero. En ese momento, el arrendamiento transfería, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (incluida la opción de compra en términos muy ventajosos por 44.744 u.m.) superó el valor razonable del activo arrendado (véase el párrafo 20.5(d)). Además, dado el precio de ejercicio de la opción que tiene el arrendatario de comprar la barcaza al final del plazo del arrendamiento, se espera que el arrendatario ejerza la opción de comprar la barcaza.

En 20X2, existían muchas posibilidades de que el arrendatario no ejerciera la opción de comprar la barcaza al final del plazo del arrendamiento, ya que el precio de ejercicio de 44.744 u.m. se ubicaba

## Módulo 20: Arrendamientos

muy por encima del valor de mercado esperado para la barcaza. El arrendatario probablemente devuelva la barcaza al arrendador al final del plazo del arrendamiento (es decir, en este punto resulta claro que sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de la barcaza no han pasado del arrendador al arrendatario). Sin embargo, el arrendador y el arrendatario no vuelven a clasificar el arrendamiento (es decir, siguen contabilizando el arrendamiento financiero (véase el párrafo 20.8)).

**Ej 19 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 17. Sin embargo, en este ejemplo, el 31 de diciembre de 20X3, la vida económica restante calculada para la barcaza se revisó y estableció en dos años.**

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario y el arrendador clasificaron el acuerdo como un arrendamiento operativo. En ese momento, el arrendamiento no transfería, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad (véase el ejemplo 17 anterior).

En 20X3, quedó en evidencia que el arrendatario utilizaría la barcaza arrendada durante toda su vida económica. Esto indica que significativamente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de la barcaza han pasado del arrendador al arrendatario (véase el párrafo 20.5(c)). Sin embargo, el arrendador y el arrendatario no reclasifican el arrendamiento (véase el párrafo 20.8).

### **Ejemplo: clasificación reevaluada**

**Ej 20 Los hechos son iguales a los del ejemplo 17. Sin embargo, en este ejemplo, el 31 de diciembre de 20X4, el arrendamiento se modificó con el objeto de reemplazar la opción de compra por la transferencia obligatoria de la propiedad de la barcaza arrendada al arrendatario, a cambio de un pago de 20.000 u.m. por parte de este último.**

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario y el arrendador clasificaron el acuerdo como un arrendamiento operativo. En ese momento, el arrendamiento no transfería, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad (véase el ejemplo 17 anterior).

El 31 de diciembre de 20X4, tanto el arrendador como el arrendatario volverían a clasificar esta operación como un arrendamiento financiero (véase el párrafo 20.8) (es decir, dejarían de contabilizarlo como un arrendamiento operativo y comenzarían a contabilizar el arrendamiento modificado como uno financiero). El arrendador y el arrendatario acordaron cambiar las disposiciones del arrendamiento. Las condiciones del arrendamiento modificado transfieren significativamente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de la barcaza del arrendador al arrendatario; el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al término del plazo del arrendamiento (véase el párrafo 20.5(a)).

# Módulo 20: Arrendamientos

## Estados financieros de los arrendatarios: arrendamientos financieros

### Reconocimiento inicial

20.9 Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

### Notas

Aunque el término *comienzo del plazo de arrendamiento* no se define en la *NIF para las PYMES*, en este material de formación tiene el mismo significado que las NIF completas (véase el párrafo 4 de la NIC 17 aprobada el 9 de julio de 2009)<sup>(3)</sup> (es decir, el comienzo del plazo de arrendamiento es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a utilizar el activo arrendado). Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

En los siguientes ejemplos, el plazo del arrendamiento comienza al inicio del arrendamiento.

Cuando el plazo del arrendamiento no comienza al inicio del arrendamiento financiero, los importes que deben reconocerse al comienzo del plazo de arrendamiento se determinan al inicio del arrendamiento.

### Ejemplos: arrendatario - reconocimiento inicial de los arrendamientos financieros

Ej 21 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 10. Para facilitar la referencia, los hechos se repiten a continuación.

**El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de diez años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.**

**Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.**

**El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de 23.539 u.m.**

**La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.**

El 1 de enero de 20X1, el arrendatario reconoce la máquina arrendada (como una partida de propiedades, planta y equipo) y un pasivo de arrendamiento financiero de 100.000 u.m. (valor razonable de la máquina arrendada al inicio del arrendamiento, que equivale al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (véase la tabla en el ejemplo 10)) mediante el siguiente asiento en el libro diario:

<sup>(3)</sup> Ante la ausencia de guías explícitas en la *NIF para las PYMES*, una entidad puede, según lo establecido en el párrafo 10.6, considerar los requerimientos y las guías en las NIF completas.

## Módulo 20: Arrendamientos

Dr	Propiedades, planta y equipo (máquina)	100.000 u.m.	
	Cr Pasivo de arrendamiento financiero		100.000 u.m.

*Para reconocer la máquina arrendada y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.*

### Ej 22 Los hechos son iguales a los del ejemplo 21. Sin embargo, en este ejemplo, el arrendatario incurrió en un gasto de 1.000 u.m. (y lo canceló) en concepto de honorarios legales y de intermediación para concertar el arrendamiento de la máquina.

Los honorarios legales y de intermediación son costos incrementales directamente atribuibles a la negociación y concertación del arrendamiento. Forman parte del costo del activo arrendado y se contabilizan de esta manera:

Dr	Propiedades, planta y equipo (máquina)	1.000 u.m.	
	Cr Efectivo		1.000 u.m.

*Para reconocer los costos directos iniciales por concretar el arrendamiento financiero.*

Nota: Estos asientos en el libro diario son adicionales a los asientos del ejemplo 21.

20.10 El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la **tasa de interés implícita en el arrendamiento**. Si no se puede determinar, se usará la **tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario**.

### Medición posterior

20.11 Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el **método del interés efectivo** (véanse los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario 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, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.

### Ejemplos: arrendatario - medición posterior de los arrendamientos financieros

#### Ej 23 Los hechos son idénticos a los del ejemplo 10, tal como se reiteran en el ejemplo 21.

**Al comienzo del arrendamiento (según lo establecido en el párrafo 20.9), la entidad reconoció el activo (máquina) y el pasivo (obligación por el arrendamiento financiero) por 100.000 u.m.**

Para repartir los pagos del arrendamiento entre la carga financiera y la reducción del pasivo pendiente, se debe calcular una tasa que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo pendiente del pasivo. La tasa de interés implícita en el arrendamiento puede calcularse empleando una calculadora financiera o, como se hizo en este caso, empleando una hoja de cálculo, mediante la modificación de la celda D8 hasta lograr que la tasa de interés arroje un resultado igual a cero en la celda E6:

## Módulo 20: Arrendamientos

A	B	C	D	E	
		<i>Costo</i>			
1	<i>Año</i>	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
2	20X1	100.000	=+B2*D\$8	(23.000)	=+B2+C2+D2
3	20X2	=+E2	=+B3*D\$8	(23.000)	=+B3+C3+D3
4	20X3	=+E3	=+B4*D\$8	(23.000)	=+B4+C4+D4
5	20X4	=+E4	=+B5*D\$8	(23.000)	=+B5+C5+D5
6	20X5	=+E5	=+B6*D\$8	(23.539)	=+B6+C6+D6
7					
8			Tasa de interés =	5,00%	

Resultados de la tabla de amortización del arrendamiento

A	B	C	D	E	
		<i>Costo</i>			
1	<i>Año</i>	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
2	20X1	100.000	5.000	(23.000)	82.000
3	20X2	82.000	4.100	(23.000)	63.100
4	20X3	63.100	3.155	(23.000)	43.255
5	20X4	43.255	2.163	(23.000)	22.418
6	20X5	22.418	1.121	(23.539)	cero

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre la carga financiera y la reducción del pasivo pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados—costo financiero	5.000 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	18.000 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre de 20X2

Dr	Resultados—costo financiero	4.100 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	18.900 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre 20X3

Dr	Resultados—costo financiero	3.155 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	19.845 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X4

Dr	Resultados—costo financiero	2.163 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	20.873 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre de 20X5

Dr	Resultados—costo financiero	1.121 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	22.418 u.m.	
	Cr Efectivo		23.539 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

- Ej 24 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 23. Sin embargo, en este ejemplo, además de los pagos mínimos por el arrendamiento, el arrendatario pagó al arrendador 1.000 u.m. en concepto de cuotas contingentes el 31 de diciembre de 20X1.**

Además de los asientos en el libro diario que se presentan en la respuesta al ejemplo 23, la entidad contabilizará las cuotas contingentes de la siguiente manera:

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados—cuotas contingentes	1.000 u.m.	
	Cr Efectivo		1.000 u.m.

*Para reconocer el pago de las cuotas contingentes.*

Nota: Estos asientos en el libro diario son adicionales a los asientos del ejemplo 23.

- Ej 25 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de cinco años y medio, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.**

**Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.**

**El 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasa a un tercero independiente tras el pago del importe fijo de 539 u.m.**

**Al inicio del arrendamiento, el arrendatario clasificó correctamente el arrendamiento como un arrendamiento financiero.**

La tasa de interés implícita en el arrendamiento puede calcularse empleando una calculadora financiera o, como hizo en este caso, empleando una hoja de cálculo, mediante la modificación de la celda D8 hasta lograr que la tasa de interés arroje un resultado igual a 539 u.m. en la celda E6 (el importe que debe pagar el tercero independiente para comprarle al arrendador el activo arrendado al finalizar el arrendamiento).

## Módulo 20: Arrendamientos

	A	B	C	D	E
			<i>Costo</i>		
1	<i>Año</i>	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
2	20X1	100.000	$=+B2*D\$8$	(23.000)	$=+B2+C2+D2$
3	20X2	$=+E2$	$=+B3*D\$8$	(23.000)	$=+B3+C3+D3$
4	20X3	$=+E3$	$=+B4*D\$8$	(23.000)	$=+B4+C4+D4$
5	20X4	$=+E4$	$=+B5*D\$8$	(23.000)	$=+B5+C5+D5$
6	20X5	$=+E5$	$=+B6*D\$8$	(23.000)	$=+B6+C6+D6$
7					
8			Tasa de interés =	5,00%	

El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento que se descontaron empleando la tasa de interés implícita en el arrendamiento (99.578 u.m.) puede calcularse utilizando una calculadora financiera o, como se hizo en este caso, empleando una hoja de cálculo.

## Módulo 20: Arrendamientos

	A	B	C	D
			<i>Factor de</i>	
1	<i>Año</i>	<i>Pago</i>	<i>descuento</i>	<i>Valor presente</i>
2	31 de diciembre de 20X1	23.000	=+1,05*1,05	=+B2*C2
3	31 de diciembre de 20X2	23.000	=+1,05*C2	=+B3*C3
4	31 de diciembre 20X3	23.000	=+1,05*C3	=+B4*C4
5	31 de diciembre de 20X4	23.000	=+1,05*C4	=+B5*C5
6	31 de diciembre de 20X5	23.000	=+1,05*C5	=+B6*C6
7				
8			VP =	=SUM(D2:D6)

El 1 de enero de 20X1, el arrendatario reconoce la máquina arrendada (como una partida de las propiedades, planta y equipo) y un pasivo de arrendamiento financiero que se mide al importe menor entre el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (99.578 u.m.) y el valor razonable de la máquina arrendada al inicio del arrendamiento (100.000 u.m.), mediante el siguiente asiento en el libro diario:

Dr	Propiedades, planta y equipo (máquina)	99.578 u.m.	
	Cr Pasivo de arrendamiento financiero		99.578 u.m.

*Para reconocer la máquina arrendada y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.*

Para repartir los pagos del arrendamiento entre la carga financiera y la reducción del pasivo pendiente, se debe establecer una tasa que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo pendiente del pasivo.

Resultados de la tabla de amortización del arrendamiento (el costo financiero se calcula al 5 por ciento del saldo pendiente al 1 de enero)

	A	B	C	D	E
			<i>Costo</i>		
1	<i>Año</i>	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
2	20X1	99.578	4.979	(23.000)	81.557
3	20X2	81.557	4.078	(23.000)	62.635
4	20X3	62.635	3.132	(23.000)	42.767
5	20X4	42.767	2.138	(23.000)	21.905
6	20X5	21.905	1.095	(23.000)	cero

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre la carga financiera y la reducción del pasivo pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados—costo financiero	4.979 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	18.021 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X2

Dr	Resultados—costo financiero	4.078 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	18.922 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre 20X3

Dr	Resultados—costo financiero	3.132 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	19.868 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre de 20X4

Dr	Resultados—costo financiero	2.138 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	20.862 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

### 31 de diciembre de 20X5

Dr	Resultados—costo financiero	1.095 u.m.	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	21.905 u.m.	
	Cr Efectivo		23.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.*

20.12 Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*, la Sección 18 o la Sección 19 *Combinaciones de Negocios y Plusvalía*. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor. Un arrendatario también evaluará en cada **fecha sobre la que se informa** si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 *Deterioro del Valor de los Activos*).

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplos: arrendatario - contabilización de los activos arrendados

Nota: En los siguientes ejemplos, se presume que los activos arrendados no poseen valor residual.

#### Ej 26 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 25.

El arrendatario amortiza la máquina de forma lineal durante el plazo del arrendamiento de cinco años (que equivale a la vida útil esperada; el periodo durante el cual se supone que el arrendatario tendrá la máquina a disposición para su uso) de la siguiente manera:

#### Cada periodo finalizado entre el 31 de diciembre de 20X1 y el 31 de diciembre de 20X5

Dr	Resultados—gasto de amortización (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	19.916 u.m. <sup>(a)</sup>	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo—		
	maquinaria con depreciación acumulada		19.916 u.m.

*Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo.*

(a) Costo de 99.578 u.m. ÷ 5 años del plazo del arrendamiento

#### Ej 27 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento financiero no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero.

El 1 de enero de 20X1 (el inicio del arrendamiento), el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m. y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (descontado a la tasa implícita en el arrendamiento) se calcula en 105.000 u.m.

La entidad deprecia la maquinaria de forma lineal.

El 1 de enero de 20X1, el arrendatario reconoció la máquina arrendada como una partida de propiedades, planta y equipo por 100.000 u.m.; el importe menor entre el valor razonable del activo arrendado (100.000 u.m.) y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento (105.000 u.m.).

La entidad deprecia la máquina de forma lineal durante la vida útil esperada (es decir, cinco años; el periodo durante el cual se espera que el arrendatario tenga la máquina a disposición para su uso) de la siguiente manera:

#### Cada periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 20X1 y el 31 de diciembre de 20X5

Dr	Resultados—gasto de amortización (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	20.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo—		
	maquinaria con depreciación acumulada		20.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo.*

#### Ej 28 Los hechos son los mismos que en el ejemplo 27. Sin embargo, en este ejemplo, la vida económica de la máquina es de diez años y la entidad pretende emplear la máquina durante toda su vida económica. Se espera que la máquina no tenga valor alguno al final de su vida útil. La propiedad de la máquina arrendada pasa del arrendador al arrendatario al final del arrendamiento.

## Módulo 20: Arrendamientos

La entidad deprecia la máquina de forma lineal durante la vida útil esperada (es decir, diez años; el periodo durante el cual se espera que el arrendatario tenga la máquina a disposición para su uso) hasta alcanzar el valor residual calculado (cero) de la siguiente manera:

### **Cada periodo finalizado entre el 31 de diciembre de 20X1 y el 31 de diciembre de 20X10**

Dr	Resultados—gasto de amortización (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	10.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo— maquinaria con depreciación acumulada		10.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo que finalizó el 31 de diciembre.*

### **Ej 29 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 28. Sin embargo, en este ejemplo, el arrendamiento ofrece al arrendatario la opción de comprar al arrendador la máquina arrendada al final del plazo del arrendamiento por 1 u.m.**

La entidad deprecia la máquina de forma lineal durante la vida útil esperada (es decir, diez años; el periodo durante el cual se espera que el arrendatario tenga la máquina a disposición para su uso) hasta alcanzar el valor residual calculado (cero) de la siguiente manera:

### **Cada periodo finalizado entre el 31 de diciembre de 20X1 y el 31 de diciembre de 20X10**

Dr	Resultados—gasto de amortización (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	10.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo— maquinaria con depreciación acumulada		10.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo que finalizó el 31 de diciembre.*

Nota: En este ejemplo, el periodo de depreciación se calcula en diez años porque es bastante probable que el arrendatario adquiera la propiedad (opción de compra en términos muy ventajosos) y se presume que la entidad tiene la intención de emplear el activo durante su vida útil de diez años.

### **Ej 30 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento financiero no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de cuatro años y un valor residual de cero.**

**El 1 de enero de 20X1 (el inicio del arrendamiento), el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.**

**La entidad deprecia la maquinaria de forma lineal.**

**El 1 de enero de 20X1, el arrendatario reconoció la máquina arrendada como una partida de propiedades, planta y equipo por 100.000 u.m.**

La entidad deprecia la máquina de forma lineal durante la vida útil esperada (es decir, cuatro años; el periodo durante el cual se espera que el arrendatario tenga la máquina a disposición para su uso) de la siguiente manera:

## Módulo 20: Arrendamientos

Cada periodo finalizado entre el 31 de diciembre de 20X1 y el 31 de diciembre de 20X4

Dr	Resultados—gasto de amortización (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	25.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo—maquinaria con depreciación acumulada		25.000 u.m.

Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo que finalizó el 31 de diciembre.

### Información a Revelar

- 20.13 Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:
- Para cada **clase de activos**, el **importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa**;
  - El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos:
    - hasta un año;
    - entre uno y cinco años; y
    - más de cinco años.
  - 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.

### Ejemplos: arrendatario - información a revelar del arrendamiento financiero

- Ej 31 Los hechos son idénticos a los del ejemplo 10 (para la clasificación de arrendamiento), tal como se reiteran en el ejemplo 21 (para el reconocimiento inicial). Para facilitar la referencia, los hechos se repiten a continuación.

El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de diez años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000 u.m.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador 23.000 u.m. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de 23.539 u.m.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

En este ejemplo, según lo establecido en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*, la entidad amortiza la máquina de forma lineal a lo largo de la vida útil esperada de diez años.

Nota: La contabilidad del arrendamiento en el reconocimiento inicial se establece en los ejemplos 21 y 22. La contabilización posterior de la obligación arrendada se explica en los ejemplos 23 a 25 y la contabilización posterior del activo arrendado se explica en los ejemplos 26 a 30.

## Módulo 20: Arrendamientos

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en sus estados financieros durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

### Extracto del estado de situación financiera del arrendatario al 31 de diciembre de 20X3:

	Notas	20X3 u.m.	20X2 u.m.
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	70.000	80.000
...			
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos a largo plazo	12	22.418	43.255
...			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Parte corriente de préstamos a largo plazo	12	20.837	19.845

### Extracto del estado del resultado integral del arrendatario al 31 de diciembre de 20X3:

	Notas	20X3 u.m.	20X2 u.m.
Costos financieros		(3.155)	(4.100)

### Extracto del estado de los flujos de efectivo del arrendatario al 31 de diciembre de 20X3:

	Notas	20X3 u.m.	20X2 u.m.
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>			
Intereses pagados		(3.155)	(4.100)
...			
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiación</b>			
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros		(19.845)	(18.900)
...			

### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 1: Políticas contables

#### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, los derechos de uso que establecen los arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipo al valor razonable del bien arrendado o bien, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Se reconoce un pasivo correspondiente por las obligaciones bajo un arrendamiento financiero para realizar pagos del arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente. La carga financiera se distribuye de manera que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo (es decir, el método de interés efectivo). Las cuotas contingentes se reconocen como gastos en la determinación de resultados del periodo en el que se incurrieron.

#### Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La maquinaria se deprecia a la tasa del 10 por ciento anual.

Los activos que se mantienen bajo los arrendamientos financieros se deprecian por completo a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, salvo que la adquisición de la propiedad del activo sea muy probable.

### Nota 8: Propiedades, planta y equipo

<i>Máquina</i>	20X3	20X2 (a)
1 de enero	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Costo	100.000	100.000
Depreciación acumulada	(20.000)	(10.000)
Importe en libros	80.000	90.000
Depreciación	(10.000)	(10.000)
31 de diciembre	70.000	80.000

#### Analizado de la siguiente forma:

Costo	100.000	100.000
Depreciación acumulada	(30.000)	(20.000)
Importe en libros	70.000	80.000

La máquina está sujeta a un arrendamiento financiero (véase la nota 12).

(a) Nota: La entidad no tiene la obligación de brindar las cifras comparativas que se presentan en esta conciliación (véanse los párrafos 20.14 y 17.31(e)). La entidad proporcionó voluntariamente la información comparativa.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 12 Préstamos a largo plazo

#### *Obligación por el arrendamiento financiero*

La entidad tiene una máquina con una vida útil estimada de diez años según un arrendamiento financiero de cinco años. Al final del plazo del arrendamiento, cuando se realice el último pago del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasará a la entidad. A continuación se presenta información sobre la obligación de realizar futuros pagos por arrendamiento.

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:		
- en un año	23.000	23.000
- entre uno y cinco años	23.539	46.539
- más de cinco años	–	–
Total	<u>46.539</u>	<u>69.539</u>
Costos financieros futuros	(3.284)	(6.439)
Pasivo de arrendamiento	<u>43.255</u>	<u>63.100</u>
Analizado de la siguiente forma:		
Parte corriente	20.837	19.845
Parte a largo plazo	22.418	43.255
Pasivo de arrendamiento total	<u>43.255</u>	<u>63.100</u>

Los pasivos del arrendamiento están garantizados con la maquinaria relacionada (véase la nota 8).

- Ej 32 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 31. Sin embargo, en este ejemplo, la propiedad de la máquina no pasa al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento, sino que el 31 de diciembre de 20X5, el arrendatario puede ejercer la opción de renovar el arrendamiento por otros cinco años. Los pagos por arrendamiento para el segundo periodo de cinco años ascienden a 1 u.m.**

La respuesta a este ejemplo es la misma que la respuesta al ejemplo 31, salvo que la entidad revelará la existencia y los plazos de la opción de renovación. La revelación podría hacerse de la siguiente manera:

La entidad cuenta con la opción, ejercitable el 31 de diciembre de 20X5, de renovar el arrendamiento por otros cinco años. Los pagos por arrendamiento en el periodo de renovación ascienden a 1 u.m. La entidad tiene la intención de hacer uso de la opción de renovación.

- Ej 33 Los hechos son iguales a los del ejemplo 31. Sin embargo, en este ejemplo, se deben pagar importes adicionales por arrendamiento al arrendador si la máquina genera más de 500.000 unidades por año. Los pagos adicionales por arrendamiento se calculan según la tasa de 1 u.m. por unidad fabricada que supere las 500.000. En 20X3, se gastaron 1.000 u.m. en concepto de pagos adicionales por arrendamiento.**

Además de la información a revelar presentada en la respuesta al ejemplo 31, la entidad brindará información sobre los acuerdos contractuales por cuotas contingentes en la descripción general de sus acuerdos de arrendamiento. También revelará las cuotas contingentes incurridas. Esta información podrá revelarse de la siguiente manera:

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Gastos</b>		
Cuotas contingentes <sup>(a)</sup>	1.000	-
...		

- (a) Se incurre en cuotas contingentes cuando la máquina arrendada genera más de 500.000 unidades al año. Por cada unidad fabricada que supere las 500.000, se incurre en una cuota contingente de 1 u.m.

**Ej 34 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 31. Sin embargo, en este ejemplo, en 20X3 el arrendatario celebró (como arrendador) un acuerdo de arrendamiento por el cual arrendó el excedente de la capacidad de la máquina a un tercero independiente a cambio de 4.000 u.m. por año durante el periodo de tres años comprendido entre 20X3 y 20X5.**

Además de las revelaciones presentadas en la respuesta al ejemplo 31, la entidad revelará información sobre el acuerdo de subarrendamiento. La revelación podría hacerse de la siguiente manera:

La entidad arrienda el excedente de la capacidad de la máquina a un tercero independiente mediante un arrendamiento operativo, a cambio de 4.000 u.m. por año durante el periodo de tres años comprendido entre 20X3 y 20X5.

20.14 Además, los requerimientos de información a revelar sobre activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34 se aplican a los arrendatarios de activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

## Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos

### Reconocimiento y medición

20.15 Un arrendatario reconocerá los pagos por arrendamientos bajo arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) como un gasto de forma lineal a menos que:

- otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base, o
- los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían debido a factores distintos de la inflación general, esta condición (b) no se cumplirá.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplo de aplicación del párrafo 20.15(b):

X opera en una jurisdicción en la que la previsión de consenso de los bancos locales es que el índice de nivel general de precios, que publica el gobierno, se incrementará en una media del 10 por ciento anual durante los próximos cinco años. X arrienda a Y espacio para oficinas bajo arrendamiento operativo para cinco años. Los pagos del arrendamiento se estructuran para reflejar la inflación general anual esperada del 10 por ciento a lo largo del plazo de cinco años del arrendamiento de la siguiente forma

Año 1	100.000 u.m.
Año 2	110.000 u.m.
Año 3	121.000 u.m.
Año 4	133.000 u.m.
Año 5	146.000 u.m.

X reconoce un gasto por arrendamiento anual igual a los importes debidos al arrendador que se muestran arriba. Si los pagos crecientes no se estructuran con claridad para compensar al arrendador por los incrementos del costo por inflación esperados basados en los índices o estadísticas publicadas, X reconoce el gasto por arrendamiento anual de forma lineal: 122.000 u.m. cada año (suma de los importes por pagar según el arrendamiento divididos en cinco años).

### Notas

El párrafo 20.15 exige a las entidades reconocer como gastos los pagos de un arrendamiento operativo. Según lo establecido en otras secciones de la *NIF para las PYMES* (por ejemplo, en la Sección 13 *Inventarios*), los pagos de un arrendamiento operativo pueden reconocerse como parte del costo de un activo (véase el párrafo 13.8).

### Ejemplos: arrendatario - reconocimiento y medición del arrendamiento operativo

- Ej 35 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por dos años de una fotocopidora. Como parte del acuerdo, el arrendador acuerda prestar servicios de mantenimiento al arrendatario con respecto a la fotocopidora.

**El acuerdo obliga al arrendatario a pagar 100 u.m. al arrendador el último día de cada mes del plazo del arrendamiento. En relación a las transacciones realizadas entre el arrendador y terceros, se ha determinado que el 20 por ciento de los pagos mensuales se efectúa en concepto de servicios de mantenimiento (es decir, el 80 por ciento de los pagos se efectúa en concepto del arrendamiento).**

El acuerdo debe separarse en dos componentes (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento).

Los servicios de mantenimiento se reconocen como un gasto en los resultados del periodo en el cual se incurre en ellos (es decir, cuando se reciben los servicios).

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.15 (es decir, se reconocen 80 u.m. como gastos en los resultados de cada mes).

## Módulo 20: Arrendamientos

**Ej 36** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 35. Sin embargo, en este ejemplo se determinó que se espera recibir servicios por 140 u.m. en enero de 20X1 y por 340 u.m., en febrero de 20X2. En este ejemplo, se ignoran los efectos del descuento.

El acuerdo debe separarse en dos componentes (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento).

Los pagos totales de 2.400 u.m. (es decir, 100 u.m. mensuales  $\times$  24 meses) se dividen en dos partes, 480 u.m. en concepto de servicios (es decir 140 u.m. en enero de 20X1 + 340 u.m. en febrero de 20X2) y 1.920 u.m. en concepto de pagos del arrendamiento operativo (es decir, 2.400 u.m. de pagos totales, menos 480 u.m. de pagos por servicios). Los gastos relacionados con servicios se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurre en ellos (es decir, cuando se reciben los servicios). Si suponemos que corresponde realizar los pagos del arrendamiento operativo de forma lineal, los gastos mensuales por arrendamiento operativo ascenderán a 80 u.m. (es decir, 1.920 u.m.  $\div$  24 meses).

Los asientos en el libro diario del arrendatario son:

### Enero de 20X1

Dr	Resultados – gastos por servicios	140 u.m.	
Dr	Resultados – gastos por arrendamiento operativo	80 u.m.	
	Cr Efectivo		100 u.m.
	Cr Pasivo – servicio por pagar		120 u.m.

*Para reconocer los gastos por arrendamiento operativo y servicios relacionados en enero de 20X1 y el pasivo acumulado.*

### Cada mes desde febrero de 20X1 hasta julio de 20X1

Dr	Pasivo – servicio por pagar	20 u.m.	
Dr	Resultados – gastos por arrendamiento operativo	80 u.m.	
	Cr Efectivo		100 u.m.

*Para reconocer el gasto por arrendamiento operativo mensual y la cancelación parcial del pasivo acumulado en enero de 20X1.*

### Cada mes desde agosto de 20X1 hasta enero de 20X2

Dr	Resultados – gastos por arrendamiento operativo	80 u.m.	
Dr	Activo – gastos por servicios pagados anticipadamente	20 u.m.	
	Cr Efectivo		100 u.m.

*Para reconocer el gasto por arrendamiento operativo mensual y el pago anticipado de los costos por servicios futuros.*

### Febrero de 20X2

Dr	Resultados – gastos por arrendamiento operativo	80 u.m.	
Dr	Resultados – gastos por servicios	340 u.m.	
	Cr Efectivo		100 u.m.
	Cr Activo – gastos por servicios pagados anticipadamente		120 u.m.
	Cr Pasivo – servicio y arrendamiento operativo por pagar		200 u.m.

*Para reconocer los gastos por arrendamiento operativo y servicios relacionados en febrero de 20X2 y el pasivo acumulado.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### Cada mes desde marzo de 20X2 hasta diciembre de 20X2

Dr	Resultados – gastos por arrendamiento operativo	80 u.m.	
Dr	Pasivo – servicio y arrendamiento operativo por pagar	20 u.m.	
	Cr Efectivo		100 u.m.

*Para reconocer el gasto por arrendamiento operativo mensual y la cancelación parcial del pasivo acumulado en febrero de 20X2.*

### Ej 37 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por cinco años de una edificación.

**No se debe pagar importe por arrendamiento alguno durante los primeros cuatro años del arrendamiento. El único pago por arrendamiento de 5.000 u.m. vence el 1 de enero de 20X5.**

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.15 (es decir, se reconocen 1.000 u.m. como gastos en los resultados de cada periodo del plazo del arrendamiento).

Cálculo: 5.000 u.m. de pagos totales por arrendamiento ÷ 5 años = 1.000 u.m. de gastos anuales por arrendamiento operativo.

Nota: Al 1 de enero de 20X5, el arrendatario habrá acumulado 4.000 u.m. en concepto de arrendamiento por pagar como un pasivo corriente (es decir, 1.000 u.m. correspondientes a 20X1 + 1.000 u.m. correspondientes a 20X2 + 1.000 u.m. correspondientes a 20X3 + 1.000 u.m. correspondientes a 20X4). Para el momento de la cancelación de la obligación de arrendamiento, el 1 de enero de 20X5, el arrendatario reconocerá el siguiente asiento en el libro diario:

Dr	Pasivo de arrendamiento operativo	4.000 u.m.	
Dr	Gasto pagado anticipadamente	1.000 u.m.	
	Cr Efectivo		5.000 u.m.

*Para reconocer la cancelación del pasivo de arrendamiento operativo al 1 de enero de 20X5 y el pago anticipado correspondiente al año.*

### Ej 38 Los hechos coinciden con los del ejemplo 37. Sin embargo, en este ejemplo, el único pago por arrendamiento de 5.000 u.m. vence el 1 de enero de 20X1.

El 1 de enero de 20X1, el pago al arrendador se reconoce como un gasto pagado anticipadamente.

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.15 (es decir, se reconocen 1.000 u.m. como gastos en los resultados de cada periodo del plazo del arrendamiento).

Cálculo: 5.000 u.m. de pagos totales por arrendamiento ÷ 5 años = 1.000 u.m. de gastos anuales por arrendamiento operativo.

Al inicio del arrendamiento, el 1 de enero de 20X1, el arrendatario reconocerá el siguiente asiento en el libro diario:

Dr	Activo de arrendamiento operativo - gasto pagado anticipadamente	5.000 u.m.	
	Cr Efectivo		5.000 u.m.

*Para reconocer el pago anticipado correspondiente al periodo de arrendamiento al 1 de enero de 20X1.*

## Módulo 20: Arrendamientos

- Ej 39** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró un nuevo acuerdo de arrendamiento con un nuevo arrendador. Éste se encuentra dispuesto a pagar los costos de traslado que tiene que efectuar el arrendador, como un incentivo adicional para favorecer el nuevo contrato. Los costos de reubicación del arrendatario ascienden a 1.000 u.m. El nuevo arrendamiento tiene un plazo de diez años a una tasa fija de 2.000 u.m. por año.

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.15 (es decir, se reconocen 1.900 u.m. como gastos en los resultados de cada año del plazo del arrendamiento).

El arrendatario reconocerá los costos de reubicación por 1.000 u.m. como un gasto en el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X1.

Cálculo:

$2.000 \text{ u.m.} \times 10 \text{ años}$ , menos 1.000 u.m. del incentivo por reubicación = 19.000 u.m. de total neto de pagos por arrendamiento.  $19.000 \text{ u.m.} \div 10 \text{ años} = 1.900 \text{ u.m.}$  de gastos anuales por arrendamiento operativo.

- Ej 40** El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por cinco años de un edificio.

Los pagos por arrendamiento para finales del año 20X1 ascienden a 100.000 u.m. Los pagos por arrendamiento para el periodo comprendido entre 20X2 y 20X5 ascienden a 100.000 u.m. ajustadas según la inflación esperada, mediante la aplicación del índice esperado de precios al consumidor, de la siguiente manera:

- 20X2: 105.000 u.m.
- 20X3: 110.250 u.m.
- 20X4: 115.763 u.m.
- 20X5: 121.551 u.m.

Los importes deben pagarse por anticipado anualmente (es decir, el 1 de enero de cada año del plazo del arrendamiento).

Como la cláusula de revisión fija se estructura para aumentar en línea con la inflación general esperada (es decir, el índice esperado de precios al consumidor), los pagos por el arrendamiento operativo se reconocen como gasto de la siguiente manera:

- Para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X2: 105.000 u.m.
- Para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3: 110.250 u.m.
- Para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X4: 115.763 u.m.
- Para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X5: 121.551 u.m.

### Información a Revelar

- 20.16 Un arrendatario revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:
- (a) El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos:
    - (i) hasta un año;
    - (ii) entre uno y cinco años; y
    - (iii) más de cinco años.
  - (b) Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto.
  - (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.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplos: arrendatario - información a revelar del arrendamiento operativo

Ej 41 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un arrendamiento no cancelable de un edificio. El arrendamiento tiene un plazo de 20 años, con un pago fijo de 5.000 u.m. por año. Los importes deben pagarse al final del periodo, el 31 de diciembre de cada año.

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en las notas a sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

#### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3

##### Nota 1: Políticas contables

###### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los importes que deben pagarse por arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

##### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	u.m.	u.m.
<b>Gastos</b>		
Pagos mínimos por el arrendamiento - arrendamiento operativo	5.000	5.000

##### Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

La entidad arrienda un edificio conforme a un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años. Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad posee compromisos pendientes en la forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de un edificio, de 5.000 u.m. durante los siguientes 17 años (20X2: 5.000 u.m. anuales durante los siguientes 18 años). En resumen, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	u.m.	u.m.
- en un año	5.000	5.000
- entre uno y cinco años	20.000	20.000
- más de cinco años	60.000	65.000
<b>Total</b>	<b>85.000</b>	<b>90.000</b>

## Módulo 20: Arrendamientos

Ej 42 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 41. Sin embargo, en este ejemplo, el arrendador concedió al arrendatario, durante los primeros tres años, la exención de cuotas como un incentivo adicional para favorecer el nuevo acuerdo de arrendamiento (es decir, el arrendamiento en este ejemplo es por un plazo de 20 años, con un pago fijo de 5.000 u.m. por año desde el año 4 hasta el 20).

Nota: Los pagos totales por el arrendamiento equivalen a  $5.000 \text{ u.m.} \times 17 = 85.000 \text{ u.m.}$  El gasto por arrendamiento operativo debe reconocerse en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento (es decir, 20 años).  $85.000 \text{ u.m.} \div 20 \text{ años} = 4.250 \text{ u.m. por año.}$

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en sus estados financieros durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

### Extracto del estado de situación financiera del arrendatario al 31 de diciembre de 20X3:

	Notas	20X3	20X2
		u.m.	u.m.
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		12.750	8.500
...			

### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3

#### Nota 1: Políticas contables

##### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos por arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

#### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	u.m.	u.m.
<b>Gastos</b>		
Pagos mínimos por el arrendamiento - arrendamiento operativo	4.250	4.250

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

La entidad arrienda un edificio conforme a un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años. Según el acuerdo del arrendamiento, no debe pagarse importe alguno durante los primeros tres años (es decir, 20X1 a 20X3); de allí en más, deben realizarse pagos anuales de 5.000 u.m. Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad posee compromisos pendientes en forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de un edificio, de 5.000 u.m. durante los siguientes 17 años, de los cuales 12.750 u.m. (20X2: 8.500 u.m.) se han reconocido en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al final del periodo sobre el que se informa. En resumen, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
- en un año	5.000	–
- entre uno y cinco años	20.000	20.000
- más de cinco años	60.000	65.000
Total	85.000	85.000

- Ej 43** Los hechos son iguales a los del ejemplo 41. Sin embargo, en este ejemplo, se deben pagar cuotas contingentes adicionales al arrendador si los ingresos de actividades ordinarias del arrendatario superan los 5 millones de u.m. por año. Las cuotas contingentes se calculan a la tasa del 1 por ciento sobre los ingresos de actividades ordinarias que superen los 5 millones de u.m. En 20X3, se incurrió en cuotas contingentes por 1.000 u.m. Antes de 20X3, el ingreso de actividades ordinarias del arrendatario no había superado los 5 millones de u.m.

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en las notas a sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3

#### Nota 1: Políticas contables

##### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos por el arrendamiento por pagar según arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. Las cuotas contingentes se reconocen como gastos del periodo en que han sido incurridos.

#### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Gastos</b>		
Pagos por arrendamiento operativo	6.000	5.000
Pagos mínimos por el arrendamiento	5.000	5.000
Cuotas contingentes <sup>(a)</sup>	1.000	–
...		

- (a) Se incurre en cuotas contingentes por el edificio arrendado a la tasa del 1 por ciento de los ingresos de actividades ordinarias que superen los 5.000.000 de u.m. correspondientes al periodo.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

La entidad arrienda un edificio conforme a un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años. Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad posee compromisos pendientes en la forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de un edificio, de 5.000 u.m. durante los siguientes 17 años (20X2: 5.000 u.m. anuales durante los siguientes 18 años). Además de los pagos mínimos por el arrendamiento, se incurre en cuotas contingentes por el edificio arrendado a la tasa del 1 por ciento de los ingresos de actividades ordinarias que superen los 5 millones de u.m. correspondientes al periodo. Las cuotas contingentes no están incluidas en los pagos mínimos por el arrendamiento y, por lo tanto, están excluidas de la siguiente tabla.

En resumen, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	u.m.	u.m.
- en un año	5.000	5.000
- entre uno y cinco años	20.000	20.000
- más de cinco años	60.000	65.000
Total	<u>85.000</u>	<u>90.000</u>

**Ej 44 Los hechos son iguales a los del ejemplo 41. Sin embargo, en este ejemplo, con vigencia a partir del 2 de enero de 20X1, el arrendatario celebró (como arrendador) un acuerdo de arrendamiento para arrendar el espacio sobrante a un tercero independiente, a cambio de 2.000 u.m. por año durante el periodo de cinco años que finaliza el 31 de diciembre de 20X5.**

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en sus estados financieros durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

**Extracto de las notas a los estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3.**

### Nota 1: Políticas contables

#### *Arrendamientos*

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos por el arrendamiento (cuando la entidad es el arrendatario) según arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Los pagos mínimos por el arrendamiento (cuando la entidad es el arrendador) según arrendamientos operativos se reconocen como un ingreso en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas de (ingreso) y gasto se reconocieron en la ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Pagos mínimos por el arrendamiento - arrendamiento operativo	5.000	5.000
Pagos mínimos por el subarrendamiento - arrendamiento operativo	(2.000)	(2.000)

### Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

La entidad arrienda un edificio conforme a un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años. Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad posee compromisos pendientes en la forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de un edificio, de 5.000 u.m. durante los siguientes 17 años (20X2: 5.000 u.m. anuales durante los siguientes 18 años).

En resumen, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento, pagaderos al arrendador de la entidad, tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
- en un año	5.000	5.000
- entre uno y cinco años	20.000	20.000
- más de cinco años	60.000	65.000
Total	<u>85.000</u>	<u>90.000</u>

La entidad arrendó a un tercero independiente, según un arrendamiento operativo de cinco años, parte del edificio que alquila y no ocupa. Los futuros pagos mínimos por el arrendamiento pagaderos al arrendatario de la entidad tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
- en un año	2.000	2.000
- entre uno y cinco años	2.000	4.000
- más de cinco años	—	—
Total	<u>4.000</u>	<u>6.000</u>

## Módulo 20: Arrendamientos

### Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos financieros

#### Reconocimiento inicial y medición

20.17 Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamiento financiero y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la **inversión neta en el arrendamiento**. La inversión neta en el arrendamiento es la **inversión bruta en el arrendamiento** del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

- (a) los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero, y
- (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

#### Ejemplo: arrendador - reconocimiento inicial de los arrendamientos financieros

Ej 45 El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió un máquina para arrendar a un tercero independiente según un arrendamiento financiero por 100.000 u.m. La entidad celebra de inmediato un acuerdo de arrendamiento no cancelable de cinco años para transferir a otro tercero independiente el derecho a emplear una máquina con una vida económica de cinco años y un valor residual de cero. El arrendatario debe realizar, a favor de la entidad, cuatro pagos anuales de 23.000 u.m. y un pago final de 23.539 u.m. pagaderos anualmente al final del periodo (es decir, el 31 de diciembre de cada año). La propiedad de la máquina pasa al arrendatario al final del plazo del arrendamiento. El valor presente de los pagos por arrendamiento descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento asciende a 100.000 u.m.

El acuerdo es un arrendamiento financiero. Al inicio del arrendamiento, éste transfiere, de la entidad al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento; la entidad prestó dinero al arrendatario y garantiza el reembolso del préstamo manteniendo la propiedad legal de la máquina.

Por lo tanto, se reconoce el arrendamiento y se miden los derechos de cobro por arrendamiento financiero al valor razonable de la propiedad arrendada, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor.

El reconocimiento inicial del arrendamiento es:

#### 1 enero de 20X1

Dr	Máquina adquirida para arrendar a un tercero	100.000 u.m.	
	Cr Efectivo		100.000 u.m.

*Para reconocer el activo adquirido para arrendar a un tercero independiente.*

Dr	Arrendamiento financiero por cobrar	100.000 u.m.	
	Cr Máquina adquirida para arrendar a un tercero		100.000 u.m.

*Para reconocer el arrendamiento financiero de un activo adquirido para arrendar a un tercero.*

## Módulo 20: Arrendamientos

20.18 Para arrendamientos financieros distintos de los que involucran a un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales (costos que son incrementales y directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento) se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y reducirán el importe de ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

### Ejemplo: arrendador - reconocimiento inicial de los arrendamientos financieros

**Ej 46 Los hechos son iguales a los del ejemplo 45. Sin embargo, en este ejemplo, el arrendador incurrió en un gasto de 1.000 u.m. (y lo canceló) en concepto de honorarios legales y de intermediación para concertar el arrendamiento de la máquina.**

Los honorarios legales y de intermediación son costos incrementales directamente atribuibles a la negociación y concertación del arrendamiento. Forman parte del costo del activo arrendado y se contabilizan de esta manera:

El reconocimiento inicial del arrendamiento es:

#### 1 de enero de 20X1

Dr	Máquina adquirida para arrendar a un tercero	100.000 u.m.	
	Cr Efectivo		100.000 u.m.

*Para reconocer el activo adquirido para arrendar a un tercero independiente.*

Dr	Arrendamiento financiero por cobrar	1.000 u.m.	
	Cr Efectivo		1.000 u.m.

*Para reconocer los costos directos iniciales de negociar y concertar el arrendamiento financiero.*

Dr	Arrendamiento financiero por cobrar	100.000 u.m.	
	Cr Máquina adquirida para arrendar a un tercero		100.000 u.m.

*Para reconocer el arrendamiento financiero del activo adquirido para arrendar a un tercero.*

### Medición posterior

20.19 El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos al periodo, excluidos los costos por servicios, se aplicarán contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no ganados. Si hubiera una indicación de que ha cambiado significativamente el valor residual no garantizado estimado utilizado al calcular la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, se revisará la distribución del ingreso a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a los importes acumulados (devengados) se reconocerá inmediatamente en resultados.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Ejemplo: arrendador - medición posterior de los arrendamientos financieros

#### Ej 47 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 45.

Para repartir los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar pendiente, se debe establecer una tasa que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo pendiente de la cuenta por cobrar (es decir, la tasa de interés implícita en el arrendamiento). El cálculo puede realizarse empleando una calculadora financiera o, como se realizó en este caso, empleando una hoja de cálculo, mediante la modificación de la celda D8 hasta lograr que la tasa de interés arroje un resultado igual a cero en la celda E7:

	A	B	C	D	E
			<i>Costo</i>		
1	<i>Año</i>	<i>1 de enero</i>	<i>financiero</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
2	20X1	100.000	=+B2*D\$8	(23.000)	=+B2+C2+D2
3	20X2	=+E2	=+B3*D\$8	(23.000)	=+B3+C3+D3
4	20X3	=+E3	=+B4*D\$8	(23.000)	=+B4+C4+D4
5	20X4	=+E4	=+B5*D\$8	(23.000)	=+B5+C5+D5
6	20X5	=+E5	=+B6*D\$8	(23.539)	=+B6+C6+D6
7					
			<i>Tasa de</i>		
8			<i>interés =</i>	0,05	

La tabla de amortización del arrendamiento confeccionada empleando la tasa de interés implícita en el arrendamiento (es decir, 5 por ciento) es la siguiente:

<i>Año</i>	<i>Ingreso financiero</i>			
	<i>1 de enero</i>	<i>(5%)</i>	<i>Pago</i>	<i>31 de diciembre</i>
20X1	100.000	5.000	(23.000)	82.000
20X2	82.000	4.100	(23.000)	63.100
20X3	63.100	3.155	(23.000)	43.255
20X4	43.255	2.163	(23.000)	22.418
20X5	22.418	1.121	(23.539)	cero

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

#### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		5.000 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X2

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		4.100 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.900 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X3

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		3.155 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		19.845 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X4

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		2.163 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		20.837 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X5

Dr	Efectivo	23.539 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		1.121 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		22.418 u.m.

*Para reconocer los pagos finales por arrendamiento.*

## Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores

20.20 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la opción de comprar o alquilar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo cuando el fabricante o distribuidor es también arrendador dará lugar a dos tipos de resultados:

- (a) 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; y
- (b) la ganancia financiera a lo largo del plazo del arrendamiento.

## Módulo 20: Arrendamientos

20.21 El ingreso de actividades ordinarias por ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un fabricante o distribuidor que sea también arrendador, es el valor razonable del activo o, si fuera menor, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento acumulados por el arrendador, calculados a una tasa de interés de mercado. El costo de ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo, o el importe en libros si fuera diferente, de la propiedad arrendada menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones directas de venta.

### Ejemplo: arrendadores que también son distribuidores - arrendamientos financieros

Ej 48 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 45. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad compra máquinas por un precio unitario de 50.000 u.m. con la finalidad de venderlas (o arrendarlas según arrendamientos financieros) a terceros independientes con un recargo del 100 por ciento del costo.

Los reconocimientos iniciales de la máquina y el arrendamiento son:

#### 1 de enero de 20X1

Dr	Inventarios	50.000 u.m.	
	Cr Efectivo		50.000 u.m.

*Para reconocer el inventario adquirido.*

Dr	Arrendamiento financiero por cobrar	100.000 u.m.	
	Cr Ventas		100.000 u.m.

*Para reconocer la venta del inventario mediante el arrendamiento financiero.*

Dr	Costo de ventas	50.000 u.m.	
	Cr Inventarios		50.000 u.m.

*Baja del inventario vendido.*

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

#### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		5.000 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X2

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		4.100 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.900 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X3

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		3.155 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		19.845 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X4

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		2.163 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		20.837 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X5

Dr	Efectivo	23.539 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		1.121 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		22.418 u.m.

*Para reconocer los pagos finales por arrendamiento.*

20.22 Si se han 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.

### **Ejemplo: arrendadores que también son distribuidores (arrendamiento financiero) - tasa de interés artificialmente baja**

Ej 49 Los hechos son iguales a los del ejemplo 48. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad establece que el precio de venta de la máquina asciende a 108.898 u.m. y el interés se cobra al 2 por ciento anual (es decir, el acuerdo de arrendamiento se mantiene sin modificaciones: cuatro pagos anuales de 23.000 u.m. y un pago final de 23.539 u.m. pagaderos anualmente al final del periodo (es decir, el 31 de diciembre de cada año).

**El arrendador concibe una tabla de amortización del arrendamiento confeccionada empleando la tasa de interés artificialmente baja del 2 por ciento:**

## Módulo 20: Arrendamientos

Año	Ingreso financiero			31 de diciembre
	1 de enero	(2%)	Pago	
20X1	108.898	2.178	(23.000)	88.076
20X2	88.076	1.761	(23.000)	66.837
20X3	66.837	1.337	(23.000)	45.174
20X4	45.174	904	(23.000)	23.078
20X5	23.078	461	(23.539)	0

La tabla de amortización del arrendamiento se calcula empleando la tasa de interés implícita en el arrendamiento luego del ajuste para que incluya el precio de compra inflado (es decir, el 5% como en el ejemplo 45):

Año	Ingreso financiero			31 de diciembre
	1 de enero	(5%)	Pago	
20X1	100.000	5.000	(23.000)	82.000
20X2	82.000	4.100	(23.000)	63.100
20X3	63.100	3.155	(23.000)	43.255
20X4	43.255	2.163	(23.000)	22.418
20X5	22.418	1.121	(23.539)	cero

Los reconocimientos iniciales de la máquina y el arrendamiento son:

### 1 de enero de 20X1

Dr Inventarios	50.000 u.m.	
Cr Efectivo		50.000 u.m.

*Para reconocer el inventario adquirido.*

Dr Arrendamiento financiero por cobrar	100.000 u.m.	
Cr Ventas		100.000 u.m.

*Para reconocer la venta del inventario mediante el arrendamiento financiero.*

Dr Costo de ventas	50.000 u.m.	
Cr Inventarios		50.000 u.m.

*Baja del inventario vendido.*

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

### 31 de diciembre de 20X1

Dr Efectivo	23.000 u.m.	
Cr Resultados (ingreso financiero)		5.000 u.m.
Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.000 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X2

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		4.100 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		18.900 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X3

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		3.155 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		19.845 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X4

Dr	Efectivo	23.000 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		2.163 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		20.837 u.m.

*Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.*

### 31 de diciembre de 20X5

Dr	Efectivo	23.539 u.m.	
	Cr Resultados (ingreso financiero)		1.121 u.m.
	Cr Arrendamiento financiero por cobrar		22.418 u.m.

*Para reconocer los pagos finales por arrendamiento.*

## Información a Revelar

20.23 Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

- (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:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; y
  - (iii) más de cinco años.
- (b) Los ingresos financieros no ganados.
- (c) El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.
- (d) La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro.

## Módulo 20: Arrendamientos

- (e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.
- (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.

### **Ejemplos: información a revelar del arrendador - arrendamiento financiero**

**Ej 50** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 48. Para facilitar la referencia, los hechos se repiten a continuación.

**La entidad compra las máquinas por un precio unitario de 50.000 u.m. con la finalidad de venderlas (o arrendarlas según arrendamientos financieros) a terceros independientes con un recargo del 100 por ciento del costo.**

**El 1 de enero de 20X1, la entidad celebra un arrendamiento no cancelable por cinco años, a fin de transferir a otro tercero independiente el derecho a usar una máquina con una vida económica de cinco años y un valor residual de cero. Según el contrato del arrendamiento, el arrendatario debe realizar, a favor de la entidad, cuatro pagos anuales de 23.000 u.m. y un pago final de 23.539 u.m. pagaderos anualmente al final del periodo (es decir, el 31 de diciembre de cada año). La propiedad de la máquina pasa al arrendatario al final del plazo del arrendamiento. El valor presente de los pagos por arrendamiento descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento asciende a 100.000 u.m.**

Nota: El reconocimiento y la medición del arrendamiento se establecen en el ejemplo 48.

El arrendador podría revelar el arrendamiento en sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X2 de la siguiente manera:

## Módulo 20: Arrendamientos

### Extracto del estado de situación financiera del arrendador al 31 de diciembre de 20X2:

	<i>Notas</i>	<i>20X2</i>	<i>20X1</i>
		<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Arrendamiento por cobrar	8	43.255	63.100
...			
<b>Activo corriente</b>			
Parte corriente del arrendamiento por cobrar	8	19.845	18.900
...			

### Extracto del estado del resultado integral del arrendador al 31 de diciembre de 20X2:

	<i>20X2</i>	<i>20X1</i>
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Ingreso de actividades ordinarias (proveniente de la venta de bienes)	–	100.000
Costo de bienes vendidos	–	(50.000)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>–</b>	<b>50.000</b>
Ingresos financieros	4.100	5.000
...		

### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X2

#### Nota 1: Políticas contables

##### *Arrendamientos*

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La entidad utilizó contratos de arrendamiento financiero para vender bienes a sus clientes. Al comienzo del plazo de arrendamiento, la entidad reconoce como un activo financiero el ingreso de actividades ordinarias por la venta de bienes y los derechos de recibir pagos por arrendamientos futuros de sus clientes. Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, los ingresos financieros y la reducción del arrendamiento pendiente por cobrar. El ingreso financiero se distribuye de manera que genere una tasa de interés constante en cada periodo sobre el saldo pendiente de arrendamiento por cobrar.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 8 Arrendamiento por cobrar

La entidad utiliza contratos de arrendamiento financiero para vender bienes a sus clientes. Al finalizar el periodo, las cuentas por cobrar según contratos de arrendamiento financiero, tienen los siguientes vencimientos:

	20X2			20X1		
	<i>Inversión bruta en el arrendamiento</i>	<i>Ingreso financiero no devengado</i>	<i>Inversión neta en el arrendamiento</i>	<i>Inversión bruta en el arrendamiento</i>	<i>Ingreso financiero no devengado</i>	<i>Inversión neta en el arrendamiento</i>
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
Cuenta por cobrar:						
En un año	23.000	3.155	19.845	23.000	4.100	18.900
Entre uno y cinco años	46.539	3.284	43.255	69.539	6.439	63.100
<b>Total</b>	<b>69.539</b>	<b>6.439</b>	<b>63.100</b>	<b>92.539</b>	<b>10.539</b>	<b>82.000</b>

## Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos operativos

### Reconocimiento y medición

20.24 Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.

20.25 Un arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicios tales como seguros o mantenimiento) en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que

- (a) otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o
- (b) los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían de acuerdo con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá.

20.26 Un arrendador reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento. La política de depreciación de los activos depreciables arrendados será coherente con la política normal de depreciación del arrendador para activos similares.

### Ejemplos: arrendador - arrendamientos operativos

Ej 51 El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una máquina por 5.000 u.m. La máquina tiene una vida económica de seis años y un valor residual de cero.

El 2 de enero de 20X1, la entidad celebró, como arrendador, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por dos años de una máquina. Como parte del contrato, la entidad acuerda prestar servicios de mantenimiento al arrendatario con respecto a la máquina.

## Módulo 20: Arrendamientos

**El acuerdo obliga al arrendatario a pagar 100 u.m. a la entidad el último día de cada mes del plazo del arrendamiento. En relación a las transacciones realizadas entre la entidad y terceros, se ha determinado que el 20 por ciento de los pagos mensuales se efectúa en concepto de servicios de mantenimiento (es decir, el 80 por ciento de los pagos se efectúa en concepto del arrendamiento).**

El acuerdo debe separarse en dos componentes (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento).

Los servicios de mantenimiento se reconocen como ingreso en los resultados según lo establecido en los párrafos 23.14 a 23.16

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.25 (es decir, 960 u.m. (cálculo:  $80\% \times 100 \text{ u.m. de pago mensual} \times 12 \text{ meses}$ ) se reconoce como ingreso en los resultados de cada periodo del plazo del arrendamiento).

La máquina se deprecia con el método lineal hasta alcanzar un valor residual de cero conforme a la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo* (es decir, 833 u.m. por año; cálculo:  $5.000 \text{ u.m.} \div 6 \text{ años} = 833 \text{ u.m. por año}$ ). La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

**Ej 52 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por cinco años de un edificio, que se terminó de construir más temprano ese mismo día, por un costo de 800.000 u.m. El edificio tiene una vida económica de 60 años y un valor residual de cero.**

**La entidad contabiliza el edificio como propiedades, planta y equipo utilizando el modelo de costo porque no puede determinar con fiabilidad el valor razonable de la propiedad, sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.**

**No se debe pagar importe por arrendamiento alguno durante los primeros cuatro años del arrendamiento. El único pago por arrendamiento de 150.000 u.m. vence el 1 de enero de 20X5.**

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.25 (es decir, se reconocen 30.000 u.m. como ingreso en los resultados de cada año del plazo del arrendamiento; cálculo:  $150.000 \text{ u.m. de pagos totales por arrendamiento} \div 5 \text{ años} = 30.000 \text{ u.m. de ingreso anual}$ ).

Nota: Al 1 de enero de 20X5, el arrendatario habrá acumulado 120.000 u.m. en concepto de arrendamiento por cobrar como un activo corriente (es decir, 30.000 u.m. correspondientes a 20X1 + 30.000 u.m. correspondientes a 20X2 + 30.000 u.m. correspondientes a 20X3 + 30.000 u.m. correspondientes a 20X4).

El 1 de enero de 20X5, el arrendador reconocerá el siguiente asiento en el libro diario:

Dr	Efectivo	150.000 u.m.	
	Cr Arrendamiento operativo por cobrar		120.000 u.m.
	Cr Ingreso por arrendamiento recibido anticipadamente		30.000 u.m.

*Para reconocer el pago recibido del arrendatario el 1 de enero de 20X5.*

La propiedad se deprecia con el método lineal hasta alcanzar un valor residual de cero (véase la Sección 16 *Propiedades de Inversión*) (es decir, 13.333 u.m. anuales—cálculo:  $800.000 \text{ u.m.} \div 60 \text{ años} = 13.333 \text{ u.m. anuales}$ ). La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

## Módulo 20: Arrendamientos

**Ej 53 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 52. Sin embargo, en este ejemplo, el único pago por arrendamiento de 150.000 u.m. vence el 1 de enero de 20X1.**

El 1 de enero de 20X1, el pago del arrendatario se reconocerá como un pasivo (ingreso por arrendamiento recibido anticipadamente).

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan según lo establecido en el párrafo 20.25 (es decir, se reconocen 30.000 u.m. como ingreso en los resultados de cada año del plazo del arrendamiento; cálculo: 150.000 u.m. de pagos totales por arrendamiento ÷ 5 años = 30.000 u.m. de ingreso anual).

La propiedad se deprecia con el método lineal hasta alcanzar un valor residual de cero (es decir, 13.333 u.m. anuales—cálculo: 800.000 u.m. ÷ 60 años = 13.333 u.m. anuales). La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

El 1 de enero de 20X1, el arrendador reconocerá el siguiente asiento en el libro diario:

Dr	Efectivo	150.000 u.m.	
	Cr Ingreso por arrendamiento recibido anticipadamente		150.000 u.m.

*Para reconocer el pago recibido del arrendatario el 1 de enero de 20X1.*

20.27 Un arrendador añadirá al importe en libros del activo arrendado cualesquiera costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo y reconocerá estos costos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

### **Ejemplo: arrendador - costos directos iniciales del arrendamiento operativo**

**Ej 54 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 52. Sin embargo, en este ejemplo, el arrendador incurrió en costos por 2.000 u.m. en concepto de negociación y concertación del arrendamiento operativo.**

Los costos directos iniciales de 2.000 u.m. se agregan al costo de las propiedades de inversión y se contabilizan como un componente aparte de dichas propiedades de inversión. El componente de los costos directos iniciales de las propiedades de inversión se deprecia a lo largo del plazo del arrendamiento. En consecuencia, además de las 13.333 u.m. que se deprecian sobre las propiedades de inversión (véase el ejemplo 52), la depreciación de 400 u.m. surgirá en cada uno de los cinco años del plazo del arrendamiento; cálculo: 2.000 u.m. ÷ 5 años = 400 u.m. por año. La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

20.28 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, el arrendador aplicará la Sección 27.

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

## Módulo 20: Arrendamientos

### Información a Revelar

- 20.30 Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:
- (a) Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:
    - (i) hasta un año; y
    - (ii) entre uno y cinco años; y
    - (iii) más de cinco años.
  - (b) Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.
  - (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.

### Ejemplos: arrendador - información a revelar del arrendamiento operativo

- Ej 55 El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años de un edificio, que se terminó de construir más temprano ese mismo día, por un costo de 800.000 u.m. Se deben realizar pagos anuales por arrendamiento de 30.000 u.m. de manera anticipada el 1 de enero.

La entidad contabiliza el edificio según lo establecido en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo* porque no puede determinar con fiabilidad el valor razonable del edificio, sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. El edificio tiene una vida económica de 60 años y un valor residual de cero.

Nota: Suponga que el arrendador sólo tiene acuerdos de arrendamiento operativo.

El arrendador podría revelar el arrendamiento en las notas a sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3.**

#### **Nota 1: Políticas contables**

##### *Arrendamientos*

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 23 Ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias comprende:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Ingreso de actividades ordinarias</b>		
Ingreso por arrendamiento	30.000	30.000
...		

### Nota 26: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Gastos</b>		
Depreciación	13.333	13.333
...		

### Nota 40 Compromisos por arrendamiento operativo

La entidad ha celebrado, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años de una propiedad de inversión que se contabiliza como propiedades, planta y equipo (véase la nota 15 *Propiedades, Planta y Equipo*). Los futuros pagos mínimos pendientes por el arrendamiento de 30.000 u.m. anuales, a cargo del arrendatario según un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable, tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
- en un año	30.000	30.000
- entre uno y cinco años	120.000	120.000
- más de cinco años	360.000	390.000
Total	<u>510.000</u>	<u>540.000</u>

**Ej 56** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 55. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad (como arrendador) concedió al arrendatario, durante los primeros tres años, la exención de cuotas como un incentivo adicional para favorecer el nuevo acuerdo de arrendamiento (es decir, el arrendamiento en este ejemplo es por un plazo de 20 años. Según lo establecido en el arrendamiento, no debe pagarse importe alguno durante el periodo comprendido entre 20X1 y 20X3. Por lo tanto, (durante los próximos 17 años) debe realizarse un pago fijo de 30.000 u.m. por año).

El arrendador podría revelar el arrendamiento en su estado de situación financiera y las notas a sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

## Módulo 20: Arrendamientos

### Extracto del estado de situación financiera del arrendador al 31 de diciembre de 20X3:

	Notas	20X3 u.m.	20X2 u.m.
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas comerciales por cobrar		76.500	51.000
...			

### Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3.

#### Nota 1: Políticas contables

##### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

#### Nota 23 Ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias comprende:

	20X3 u.m.	20X2 u.m.
Ingreso por arrendamiento	25.500	25.500
...		

#### Nota 26: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X3 u.m.	20X2 u.m.
<b>Gastos</b>		
Depreciación (propiedades de inversión)	13.333	13.333
...		

#### Nota 40 Compromisos por arrendamiento operativo

La entidad ha celebrado, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años de una propiedad de inversión. La propiedad se contabiliza según lo establecido en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo* porque la entidad no puede determinar con fiabilidad el valor razonable del edificio, sin un costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 20X3, el plazo restante del arrendamiento era de 17 años (20X2: 18 años). La entidad concedió al arrendatario, durante los tres primeros años del arrendamiento (20X1 a 20X3), la exención de cuotas como un incentivo adicional para favorecer el nuevo contrato.

Al 31 de diciembre, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento según arrendamientos operativos no cancelables ascienden a 30.000 u.m. por año durante los siguientes 17 años; de ese monto, 76.500 u.m. se han reconocido como cuenta por cobrar al 31 de diciembre de 20X3 (20X2: 51.000 u.m.). Los futuros pagos mínimos pendientes por el arrendamiento de 30.000 u.m. anuales, a cargo del arrendatario según un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable, tienen los siguientes vencimientos:

## Módulo 20: Arrendamientos

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
- en un año	30.000	–
- entre uno y cinco años	120.000	120.000
- más de cinco años	360.000	390.000
Total	510.000	510.000

**Ej 57** Los hechos son iguales a los del ejemplo 55. Sin embargo, en este ejemplo, conforme al acuerdo de arrendamiento, deben realizarse pagos adicionales al arrendador si los ingresos de actividades ordinarias del arrendatario superan los 5 millones de u.m. por año. Los pagos adicionales se calculan a la tasa del 1 por ciento sobre los ingresos de actividades ordinarias que superen los 5 millones de u.m. En 20X3, se incurrió en pagos adicionales por 1.000 u.m. Antes de 20X3, el ingreso de actividades ordinarias del arrendatario no había superado los 5 millones de u.m.

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en las notas a sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X3 de la siguiente manera:

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X3.**

### Nota 1: Políticas contables

#### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

### Nota 23 Ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias comprende:

	20X3	20X2
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Ingreso de actividades ordinarias</b>		
Ingreso por arrendamiento	31.000	30.000
Pagos mínimos por el arrendamiento	30.000	30.000
Cuotas contingentes	1.000	–
...		

### Nota 26: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

20X3	20X2
<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>

## Módulo 20: Arrendamientos

### Gastos

Depreciación (propiedades de inversión)	13.333	13.333
...		

### Nota 40 Compromisos por arrendamiento operativo

La entidad ha celebrado, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por 20 años de una propiedad de inversión que se contabiliza como propiedades, planta y equipo (véase la nota 15 *Propiedades, Planta y Equipo*). Además de los pagos mínimos por el arrendamiento, se devengan cuotas contingentes sobre la propiedad de inversión a la tasa del 1 por ciento del ingreso de actividades ordinarias del arrendatario, siempre y cuando este ingreso supere los 5 millones de u.m. para el año. Los futuros pagos mínimos pendientes por el arrendamiento de 30.000 u.m. anuales, a cargo del arrendatario según un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable, tienen los siguientes vencimientos:

	20X3	20X2
	u.m.	u.m.
- en un año	30.000	30.000
- entre uno y cinco años	120.000	120.000
- más de cinco años	360.000	390.000
Total	<u>510.000</u>	<u>540.000</u>

20.31 Además, se aplicarán los requerimientos sobre información a revelar sobre activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34 a los arrendadores por los activos suministrados en arrendamiento operativo.

### Transacciones de venta con arrendamiento posterior

20.32 Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Los pagos por arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian en conjunto. El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento.

### Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero

20.33 Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento financiero, el arrendatario vendedor no reconocerá inmediatamente como ingreso cualquier exceso del producto de la venta sobre el importe en libros. En su lugar, el arrendatario vendedor diferirá este exceso y lo amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

# Módulo 20: Arrendamientos

## Notas

Un acuerdo de venta con arrendamiento financiero posterior es, básicamente, una transacción de financiación (es decir, el comprador-arrendador otorga financiación al vendedor-arrendatario, con el activo como garantía). Por esta razón, no será apropiado reconocer de inmediato en los resultados el exceso del producto de la venta sobre el importe en libros. Se reconoce en la ganancia durante el plazo del arrendamiento.

## Ejemplo: venta con arrendamiento financiero posterior

**Ej 58** El 1 de enero de 20X1, una entidad vende una máquina con un importe en libros de 90.000 u.m. a un tercero independiente por 120.000 u.m. (el valor razonable de la máquina). Como parte del trato, el vendedor celebra un acuerdo de arrendamiento financiero por tres años para arrendarle la misma máquina al comprador.

Conforme al acuerdo de arrendamiento, se deben pagar 44.066 u.m. al final de cada periodo, es decir, el 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento.

El 31 de enero de 20X1, se calculó que la vida económica restante de la máquina era de tres años, con un valor residual de cero.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual.

*Tabla de amortización de obligación por el arrendamiento financiero:*

Año	Factor de descuento	Pago	Valor presente del pago
20X1	1,050	(44.066)	41.967
20X2	1,103	(44.066)	39.968
20X3	1,158	(44.066)	38.065
<b>Total</b>			<b>120.000</b>

El vendedor-arrendatario realiza los siguientes asientos contables en relación con la transacción de venta con arrendamiento financiero posterior en el año finalizado el 31 de diciembre de 20X1.

### 1 de enero de 20X1

Dr	Efectivo	120.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo		90.000 u.m.
	Cr Ingreso diferido		30.000 u.m.

*Para reconocer la venta de la máquina.*

Dr	Propiedades, planta y equipo	120.000 u.m.	
	Cr Pasivo de arrendamiento		120.000 u.m.

*Para reconocer el arrendamiento financiero posterior de una máquina.*

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados; gasto de depreciación (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	40.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo		40.000 u.m.

*Para reconocer la depreciación sobre el activo arrendado; cálculo: 120.000 u.m. ÷ 3 años.*

Dr	Ingreso diferido	10.000 u.m.	
	Cr Resultados		10.000 u.m.

*Para reconocer la amortización del ingreso diferido de manera lineal, durante el plazo del préstamo.*

Dr	Resultados (costo financiero)	6.000 u.m.	
----	-------------------------------	------------	--

## Módulo 20: Arrendamientos

Cr Pasivo de arrendamiento		6.000 u.m.
<i>Para reconocer el costo financiero para el período; cálculo: 120.000 u.m. × 5%.</i>		
Dr Pasivo de arrendamiento	44.066 u.m.	
Cr Efectivo		44.066 u.m.
<i>Para reconocer el pago de la obligación del arrendamiento.</i>		

### Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo

20.34 Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento operativo y está claro que la transacción se ha establecido a su valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente a menos que la pérdida se compense por pagos futuros de arrendamiento a precios inferiores de los de mercado. En ese caso el arrendatario vendedor diferirá y amortizará estas pérdidas en proporción a los pagos por arrendamiento a lo largo del periodo en el que se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, el arrendatario vendedor diferirá el exceso y lo amortizará a lo largo del periodo durante el cual se espere utilizar el activo.

#### Ejemplos: venta con arrendamiento operativo posterior

**Ej 59** El 1 de enero de 20X1, una entidad vende un edificio con un importe en libros de 85.000 u.m. a un tercero independiente por 100.000 u.m. (el valor razonable del edificio). Como parte del trato, el vendedor celebra un acuerdo de arrendamiento operativo por tres años para arrendarle el mismo edificio al comprador.

**Conforme al acuerdo de arrendamiento, se deben pagar 9.500 u.m. al final de cada periodo, es decir, el 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento.**

**El 1 de enero de 20X1, se calculó que la vida económica restante del edificio era de 25 años, con un valor residual de cero.**

El vendedor-arrendatario realiza los siguientes asientos contables en relación con la transacción de venta con arrendamiento operativo posterior en el año finalizado el 31 de diciembre de 20X1.

##### 1 de enero de 20X1

Dr Efectivo	100.000 u.m.	
Cr Propiedades, Planta y Equipo		85.000 u.m.
Cr Resultados (ganancias obtenidas por la disposición de propiedades, planta y equipo)		15.000 u.m.

*Para reconocer la venta del edificio.*

##### 31 de diciembre de 20X1

Dr Resultados (gastos por arrendamiento)	9.500 u.m.	
Cr Efectivo		9.500 u.m.

*Para reconocer el pago del gasto por arrendamiento.*

**Ej 60** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 59. Sin embargo, en este ejemplo, el edificio se vendió en una venta urgente por 95.000 u.m. El vendedor-arrendatario no recibió compensación por la rebaja en el precio de compra (es decir, se deben pagar 9.500 u.m. al final de cada periodo, es decir el 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento).

El vendedor-arrendatario realiza los siguientes asientos contables en relación con la transacción de venta con arrendamiento operativo posterior en el año finalizado el 31 de diciembre de 20X1.

## Módulo 20: Arrendamientos

### 1 de enero de 20X1

Dr	Efectivo	95.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo		85.000 u.m.
	Cr Resultados (ganancias obtenidas por la disposición de propiedades, planta y equipo)		10.000 u.m.

*Para reconocer la venta del edificio.*

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (gastos por arrendamiento)	9.500 u.m.	
	Cr Efectivo		9.500 u.m.

*Para reconocer el pago del gasto por arrendamiento.*

- Ej 61 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 59. Sin embargo, en este ejemplo, el edificio se vendió por 95.000 u.m., y para compensar al vendedor-arrendatario por la rebaja en el precio de compra, se deben realizar pagos por arrendamiento de 7.664 u.m. (es decir, inferiores a las cuotas del mercado, que ascienden a 9.500 u.m.) al final de cada periodo, es decir el 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento.**

El vendedor-arrendatario realiza los siguientes asientos contables en relación con la transacción de venta con arrendamiento operativo posterior en el año finalizado el 31 de diciembre de 20X1.

### 1 de enero de 20X1

Dr	Efectivo	95.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo		85.000 u.m.
	Cr Resultados (ganancias obtenidas por la disposición de propiedades, planta y equipo)		10.000 u.m.

*Para reconocer la venta del edificio.*

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (gastos por arrendamiento)	7.664 u.m.	
	Cr Efectivo		7.664 u.m.

*Para reconocer el pago del gasto por arrendamiento.*

- Ej 62 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 59. Sin embargo, en este ejemplo, el edificio se vendió por 80.000 u.m., y para compensar al vendedor-arrendatario por la rebaja en el precio de compra, se deben realizar pagos por arrendamiento de 2.156 u.m. (es decir, inferiores a las cuotas del mercado, que ascienden a 9.500 u.m.) al final de cada periodo, es decir el 31 de diciembre de cada año del plazo del arrendamiento.**

El vendedor-arrendatario realiza los siguientes asientos contables en relación con la transacción de venta con arrendamiento operativo posterior en el año finalizado el 31 de diciembre de 20X1.

### 1 de enero de 20X1

Dr	Efectivo	80.000 u.m.	
Dr	Pérdida diferida	5.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo		85.000 u.m.

## Módulo 20: Arrendamientos

*Para reconocer la venta del edificio.*

**31 de diciembre de 20X1**

Dr	Resultados (gastos por arrendamiento)	2.156 u.m.	
	Cr Efectivo		2.156 u.m.

*Para reconocer el pago del gasto por arrendamiento.*

Dr	Resultados (pérdida diferida amortizada)	1.667 u.m.	
	Cr Pérdida diferida		1.667 u.m.

*Para reconocer la amortización de la pérdida diferida; 5.000 u.m. ÷ 3 años.*

### Información a Revelar

20.35 Los requerimientos de información a revelar para arrendatarios y arrendadores se aplicarán igualmente a las ventas con arrendamiento posterior. La descripción requerida sobre los acuerdos sobre arrendamientos significativos incluye la descripción de las disposiciones únicas o no habituales de los acuerdos o términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

### Ejemplo: información a revelar

**Ej 63 El 1 de enero de 20X1, una entidad vende un edificio con un importe en libros de 85.000 u.m. a un tercero independiente por 110.000 u.m. (el valor razonable del edificio). Como parte del trato, el vendedor celebra un acuerdo de arrendamiento operativo por tres años para arrendarle el mismo edificio al comprador.**

**Conforme al acuerdo, la entidad debe pagar al tercero 9.500 u.m. al final de cada periodo, es decir el 31 de diciembre, de cada año del plazo del arrendamiento.**

**El 31 de enero de 20X1, se calculó que la vida económica restante del edificio era de 25 años, con un valor residual de cero.**

El arrendatario podría revelar el arrendamiento en las notas de sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X2 de la siguiente manera:

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 20X2.**

#### **Nota 1: Políticas contables**

##### *Arrendamientos*

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos por el arrendamiento por pagar según arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X2	20X1
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Ingresos</b>		
Ganancias obtenidas por disposición del edificio en la transacción de venta con arrendamiento operativo posterior	–	25.000
...		
<b>Gastos</b>		
Pagos mínimos por el arrendamiento (arrendamiento operativo)	9.500	9.500
...		

### Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 20X3, la entidad posee compromisos pendientes en la forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de un edificio, del que dispuso en una transacción de venta con arrendamiento operativo posterior en 20X1, con los siguientes vencimientos:

	20X2	20X1
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
en un año	9.500	9.500
entre uno y cinco años	–	9.500
más de cinco años	–	–
	<hr/>	<hr/>
	9.500	19.000
	<hr/>	<hr/>

# Módulo 20: Arrendamientos

## ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y OTROS JUICIOS

Aplicar los requerimientos de la *NIIF para las PYMES* a las transacciones y los sucesos generalmente requiere de juicio profesional. La información acerca de los juicios profesionales significativos y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación son útiles en la evaluación de la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad. En consecuencia, de acuerdo con el párrafo 8.6, una entidad debe revelar los juicios profesionales efectuados por la gerencia en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros. Además, de acuerdo con el párrafo 8.7, una entidad debe revelar información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes importantes en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente.

En otras secciones de la *NIIF para las PYMES*, se requiere que se revele información sobre juicios profesionales e incertidumbres particulares en la estimación. Algunos de los juicios profesionales más importantes que pueden realizarse al aplicar la Sección 20 se establecen a continuación.

### Alcance

---

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado. En muchos casos, surgen pocas dificultades para determinar cuándo un acuerdo es un arrendamiento dentro del alcance de la Sección 20. Sin embargo, en otros casos, deben aplicarse juicios profesionales significativos, por ejemplo:

- determinar si un acuerdo que no adopta la forma legal de un arrendamiento contiene un arrendamiento como se define en la Sección 20; y
- determinar si un acuerdo con una parte o varias partes no vinculadas que adopta la forma legal de un arrendamiento contiene un arrendamiento como se define en la Sección 20.

Una entidad podrá realizar un acuerdo, que comprenda una transacción o una serie de transacciones relacionadas que no tenga la forma legal de un arrendamiento pero que implique el derecho de uso de un activo (por ejemplo un elemento de propiedades, planta y equipo), a cambio de un pago o una serie de pagos. Ejemplos de acuerdos en los que una entidad (el proveedor) puede traspasar el derecho de uso de un activo a otra entidad (el comprador), a menudo juntamente con otros servicios relacionados, serían los siguientes:

- Acuerdos de subcontratación (por ejemplo, la subcontratación de las funciones de procesamiento de datos de una entidad).
- Acuerdos de la industria de telecomunicación, por los cuales un proveedor de capacidad de red realiza contratos para suministrar a los compradores derechos sobre esa capacidad.
- Acuerdos del tipo “tomar o pagar” y otros contratos similares en los cuales los compradores deben efectuar pagos específicos con independencia de si efectivamente adquieren o no, los productos o servicios contratados (por ejemplo, un acuerdo del tipo “tomar o pagar” para adquirir en esencia toda la producción de un proveedor de generación de energía).

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en la esencia económica del acuerdo, lo que requiere que se evalúe si:

- el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos (el activo); y
- el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo.

# Módulo 20: Arrendamientos

## Clasificación

---

Los arrendamientos son de dos tipos: arrendamiento financiero y arrendamiento operativo. Un arrendamiento financiero transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento operativo no realiza esta transferencia. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización de cualquier participación residual.

En muchos casos, se presentan pocas dificultades al determinar la clasificación del arrendamiento. Sin embargo, se necesita un juicio profesional pertinente para clasificar algunos arrendamientos. Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 20.5 y 20.6 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.

## Medición

---

En muchos casos, los arrendatarios y arrendadores encuentran pocas dificultades para contabilizar los arrendamientos. Sin embargo, los juicios profesionales pertinentes para medir el costo de un arrendamiento se pueden aplicar en los siguientes casos:

- el valor razonable de la propiedad arrendada al inicio,
- la vida útil del activo arrendado si el activo es de una naturaleza especializada,
- la tasa de interés implícita en el arrendamiento o la tasa de interés incremental de los préstamos de la entidad, y
- el valor residual del activo arrendado.

# Módulo 20: Arrendamientos

## COMPARACIÓN CON LAS NIIF COMPLETAS

Una visión general de alto nivel aprobada el 9 de julio de 2009 sobre las diferencias entre los requerimientos de contabilización e información financiera de los arrendamientos conforme a la *NIIF para las PYMES* (véase la Sección 20 *Arrendamientos*) y las NIIF completas (véase la NIC 17 *Arrendamientos*) incluye:

- La *NIIF para las PYMES* está redactada en lenguaje sencillo e incluye mucho menos orientación sobre cómo aplicar los principios.
- La *NIIF para las PYMES* no requiere que un arrendador o arrendatario reconozcan los pagos de un arrendamiento operativo de forma lineal si los pagos al arrendador están estructurados de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (en función de índices o estadísticas publicados) para compensar los incrementos de costo por inflación esperados del arrendador. Esta excepción a la base lineal no está incluida en la NIC 17 *Arrendamientos*.

# Módulo 20: Arrendamientos

## PONGA A PRUEBA SU CONOCIMIENTO

Responda las preguntas a continuación y ponga así a prueba su conocimiento acerca de los requerimientos de contabilización e información financiera de los arrendamientos conforme a la *NIIF para las PYMES*.

Una vez que haya completado la prueba, coteje sus respuestas con las que se detallan debajo de esta prueba.

Suponga que todos los importes son reales.

**Marque la casilla que represente la respuesta más correcta.**

### Pregunta 1

¿Cuál de los siguientes acuerdos se contabiliza conforme a las exigencias de la Sección 20?

- (a) Los acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.
- (b) 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.
- (c) Los acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.
- (d) 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, con cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera o con incumplimientos por una de las contrapartes.

### Pregunta 2

Una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco días de un vehículo motorizado que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero. Los pagos por arrendamiento ascienden a 180 u.m. por día. Al final del plazo del arrendamiento, el arrendatario devuelve el vehículo motorizado al arrendador.

El arrendamiento:

- (a) se contabiliza como un arrendamiento financiero de acuerdo con la Sección 20.
- (b) se contabiliza como un arrendamiento operativo de acuerdo con la Sección 20.
- (c) no se contabiliza de acuerdo con la Sección 20.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Pregunta 3

Una entidad celebró, como arrendatario, un arrendamiento no cancelable por dos años de un vehículo motorizado que posee una vida económica de cinco años y un valor residual de cero. Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento se aproxima al valor razonable del vehículo motorizado. La propiedad del vehículo motorizado pasa al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento:

- (a) se contabiliza como un arrendamiento financiero de acuerdo con la Sección 20.
- (b) se contabiliza como un arrendamiento operativo de acuerdo con la Sección 20.
- (c) no se contabiliza de acuerdo con la Sección 20.

### Pregunta 4

Un arrendamiento se puede calificar como:

- (a) un arrendamiento financiero por parte del arrendador y el arrendatario.
- (b) un arrendamiento operativo por parte del arrendador y el arrendatario.
- (c) un arrendamiento financiero por parte del arrendador y un arrendamiento operativo por parte del arrendatario.
- (d) todos los casos de (a) a (c) anteriores.
- (e) ninguno de los casos de (a) a (c) anteriores.

### Pregunta 5

Un arrendamiento transfiere la propiedad del activo arrendado del arrendador al arrendatario al término del plazo, por un pago variable equivalente al valor razonable del activo en ese momento.

- (a) El arrendatario debe clasificar la operación como un arrendamiento financiero.
- (b) El arrendatario debe clasificar la operación como un arrendamiento operativo.
- (c) La clasificación del arrendamiento depende de otros hechos y circunstancias.

### Pregunta 6

La depreciación de una máquina arrendada:

- (a) es reconocida por el arrendatario si el arrendador y el arrendatario clasificaron el arrendamiento como un arrendamiento financiero.
- (b) es reconocida por el arrendador si el arrendador y el arrendatario clasificaron el arrendamiento como un arrendamiento operativo.
- (c) no es reconocida por ninguna de las partes si el arrendador clasifica el arrendamiento como un arrendamiento financiero y el arrendatario, como un arrendamiento operativo.
- (d) todas las anteriores.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Pregunta 7

Un arrendatario pagó 2.000 u.m. a un intermediario para acordar un arrendamiento financiero. El arrendatario debe contabilizar los honorarios del intermediario:

- (a) reconociéndolos como un gasto en el periodo en que se incurrió en los honorarios (es decir, probablemente al inicio del arrendamiento).
- (b) incluyéndolos en el costo del activo arrendado.
- (c) difiriendo el reconocimiento del gasto y reconociendo los honorarios en los resultados de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### Pregunta 8

Una entidad celebra, como arrendatario, un arrendamiento por dos años de una máquina que tiene un valor razonable de 16.000 u.m., una vida económica de cuatro años y un valor como chatarra igual a cero. La renta de 8.500 u.m. anuales debe pagarse por anticipado cada año. El arrendatario tiene la opción de adquirir la máquina por 1 u.m. La opción puede ejercerse al final del plazo del arrendamiento, cuando el valor razonable de la máquina (estimado al inicio del arrendamiento) se calcula en 6.000 u.m.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, el arrendador:

- (a) dará de baja la máquina y reconocerá un arrendamiento por cobrar de 16.000 u.m.
- (b) continuará reconociendo el importe en libros de la máquina sujeto al arrendamiento como una partida de propiedades, planta y equipo.

### Pregunta 9

El 1 de enero de 20X0, una entidad celebró, como arrendatario, un arrendamiento operativo no cancelable por diez años de un edificio.

Conforme al acuerdo de arrendamiento, no se debe pagar importe alguno durante los primeros cinco años del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento para los años que finalizan el 31 de diciembre de 20X5 a 20X9 ascienden a 5.000 u.m. anuales, pagaderas al final de cada periodo (es decir, el 31 de diciembre de cada año).

Al determinar los resultados para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X0, el arrendatario reconocerá:

- (a) 2.500 u.m. de gastos por arrendamiento.
- (b) cero.
- (c) 5.000 u.m.

## Módulo 20: Arrendamientos

### Pregunta 10

El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró un acuerdo para venderle una máquina a un banco y luego arrendársela por un periodo de tres años. En ese momento, los hechos principales sobre la máquina y el arrendamiento eran:

- Precio de venta = 200.000 u.m.
- Importe en libros = 70.000 u.m.
- Valor razonable = 200.000 u.m.
- Vida económica restante = tres años.
- Valor residual = cero.
- Pagos por arrendamiento = 77.606 u.m. por año (pagaderos al final de cada periodo, el 31 de diciembre de cada año).
- Tasa de interés implícita en el arrendamiento = 8 por ciento anual.

Al contabilizar el acuerdo, el vendedor-arrendatario reconocerá lo siguiente en la determinación de sus resultados para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 20X1:

- (a) ingresos por 130.000 u.m. (ganancia por la venta de la máquina) y gastos por 77.606 u.m. (gastos por arrendamiento).
- (b) gastos por 23.333 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero) (y ningún ingreso).
- (c) ingresos por 43.333 u.m. (ganancias diferidas y amortizadas por la venta de la máquina) y gastos por 23.333 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero).
- (d) ingresos por 43.333 u.m. (ganancias diferidas y amortizadas por la venta de la máquina) y gastos por 66.667 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero).

### Pregunta 11

Los hechos son los mismos que en la pregunta 10. Sin embargo, en esta pregunta, la vida económica restante de la máquina es de 30 años y la cuota por arrendamiento es de 23.000 u.m. por cada año del plazo del arrendamiento, que es de tres años.

Al contabilizar el acuerdo, el vendedor-arrendatario reconocerá lo siguiente en la determinación de sus resultados para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 20X1:

- (a) ingresos por 130.000 u.m. (ganancia por la venta de la máquina) y gastos por 23.000 u.m. (gastos por arrendamiento).
- (b) gastos por 23.333 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero) (y ningún ingreso).
- (c) ingresos por 43.333 u.m. (ganancias diferidas y amortizadas por la venta de la máquina) y gastos por 2.333 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero).
- (d) ingresos por 43.333 u.m. (ganancias diferidas y amortizadas por la venta de la máquina) y gastos por 66.667 u.m. (depreciación) y 16.000 u.m. (costo financiero).

# Módulo 20: Arrendamientos

## Respuestas

- P1 (b) Conforme al párrafo 20.1, las respuestas (a), (c) y (d) están excluidas del alcance de la Sección 20.
- P2 (b) El arrendador mantiene riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del vehículo motorizado (por ejemplo, la expectativa de una operación rentable de dicho vehículo (y el riesgo de pérdidas por capacidad ociosa) luego del plazo del arrendamiento, y de ganancias o pérdidas por el cambio en el valor razonable de un vehículo motorizado) (véanse los párrafos 20.4 a 20.8).
- P3 (a) El arrendamiento transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del vehículo motorizado (por ejemplo, el riesgo de pérdidas por capacidad ociosa, y de ganancia o pérdida por el cambio en el valor razonable de un vehículo motorizado) (véanse los párrafos 20.4 a 20.8).
- P4 (d) El principio de la clasificación del arrendamiento es la misma para el arrendador y para el arrendatario: ¿transfiere el arrendamiento sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado? (véase el párrafo 20.4). Sin embargo, la aplicación del principio a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.
- P5 (c) ¿Transfiere el arrendamiento sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado? Si es así, el arrendamiento es un arrendamiento financiero. Si no es así, es un arrendamiento operativo. Es posible concebir circunstancias en las que cualquier clasificación resulte apropiada. Por ejemplo:  
Los hechos en la pregunta 5 derivan en una clasificación de arrendamiento financiero si (al inicio del arrendamiento) se espera que el valor razonable del activo arrendado sea cero al final del plazo del arrendamiento. En este caso, la participación del arrendador en el valor residual del activo arrendado es tan pequeña, que el arrendador no retiene riesgos ni ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo arrendado.  
Los hechos en la pregunta 5 derivan en una clasificación de arrendamiento operativo si (al inicio del arrendamiento) se espera que el valor razonable del activo arrendado sea significativo al final del plazo del arrendamiento. En este caso, el arrendador ha retenido una participación significativa en el valor residual del activo arrendado (es decir, el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado).
- P6 (d) La clasificación del arrendamiento detallada en la respuesta 6(c) puede surgir si, por ejemplo, el arrendador se beneficia con una garantía de valor residual aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.
- P7 (b) véase el párrafo 20.9.
- P8 (a) El arrendamiento es un arrendamiento financiero. Visto desde el inicio del arrendamiento, el arrendamiento transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Esto se pone en evidencia mediante la fijación del precio de la opción de compra (en 1 u.m.), lo que hace bastante factible que el arrendatario haga uso de la opción de adquirir el activo arrendado, que al final del plazo del arrendamiento, recién se encontrará en la mitad de su vida económica esperada.

## Módulo 20: Arrendamientos

- P9 (a) Cálculo:  $5.000 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 5 \text{ años} = 25.000 \text{ u.m. de pagos totales por arrendamiento durante el plazo del arrendamiento. } 25.000 \text{ u.m.} \div 10 \text{ años} = 2.500 \text{ u.m. de gastos anuales por arrendamiento operativo.}$
- P10 (d) El acuerdo constituye una transacción de venta con arrendamiento financiero posterior. Conforme al párrafo 20.33, el vendedor-arrendatario debe diferir la ganancia de 130.000 u.m. y amortizarla a lo largo del plazo del arrendamiento, que es de tres años (cálculo:  $\text{excedente de } 130.000 \text{ u.m.} \div 3 \text{ años} = 43.333 \text{ u.m. por año}$ ). El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil (cálculo:  $200.000 \text{ u.m.} \div 3 \text{ años} = 66.667 \text{ u.m.}$ ). El costo financiero es de 16.000 u.m. (cálculo  $8\% \times 200.000 \text{ u.m. recibidas del banco}$ ).
- P11 (a) El acuerdo es una transacción de venta con arrendamiento operativo posterior y los ingresos por la venta equivalen al valor razonable de la máquina. Conforme al párrafo 20.34, el vendedor-arrendatario debe reconocer de inmediato las 130.000 u.m. de ganancias obtenidas por la disposición. Según lo establecido en el párrafo 20.15, los pagos por arrendamiento se reconocen por el monto de 23.000 u.m. por año.

# Módulo 20: Arrendamientos

## PONGA EN PRÁCTICA SU CONOCIMIENTO

Resuelva los casos prácticos a continuación y ponga así en práctica su conocimiento de los requerimientos para la contabilización e información financiera de los arrendamientos de acuerdo con la *NIIF para las PYMES*.

Una vez que haya completado los casos prácticos, coteje sus respuestas con las que se detallan debajo de esta prueba.

### Caso práctico 1

---

El 1 de marzo de 20X1, la PYME A celebró, como arrendatario, un arrendamiento para adquirir un vehículo motorizado. El valor razonable (precio de venta) del automóvil es de 23.010 u.m. y la PYME A incurrió en 990 u.m. de gastos legales relacionados con el contrato.

El plazo del arrendamiento es de 36 meses y la tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 0,75 por ciento mensual.

Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad del vehículo motorizado se transfiere automáticamente al arrendatario. Al momento de celebrar el arrendamiento, era bastante factible que la PYME A adquiriera el vehículo motorizado al finalizar el plazo del arrendamiento.

El cronograma de arrendamiento anexo al acuerdo de arrendamiento se detalla en el Apéndice.

La vida útil del vehículo motorizado es de cuatro años, con un valor residual de cero. La PYME A deprecia los vehículos motorizados de forma lineal.

**Elabore un extracto que muestre de qué manera el arrendamiento podría presentarse en los estados financieros de la PYME A para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X2.**

# Módulo 20: Arrendamientos

## Apéndice al caso práctico 1

### Cronograma de arrendamiento

<i>Periodo</i>	<i>Fecha</i>	<i>Pagos por intereses u.m.</i>	<i>Pago de principal u.m.</i>	<i>Pago total u.m.</i>	<i>Saldo a pagar u.m.</i>
0	01-mar-X1	–	–	–	24.000,00
1	31-mar-X1	180,00	583,19	763,19	23.416,81
2	30-abr-X1	175,63	587,57	763,19	22.829,24
3	31-may-X1	171,22	591,97	763,19	22.237,26
4	30-jun-X1	166,78	596,41	763,19	21.640,85
5	31-jul-X1	162,31	600,89	763,19	21.039,96
6	31-ago-X1	157,80	605,39	763,19	20.434,57
7	30-sep-X1	153,26	609,93	763,19	19.824,64
8	31-oct-X1	148,68	614,51	763,19	19.210,13
9	30-nov-X1	144,08	619,12	763,19	18.591,01
<b>10</b>	<b>31-dic-X1</b>	<b>139,43</b>	<b>623,76</b>	<b>763,19</b>	<b>17.967,25</b>
11	31-ene-X2	134,75	628,44	763,19	17.338,81
12	28-feb-X2	130,04	633,15	763,19	16.705,66
13	31-mar-X2	125,29	637,90	763,19	16.067,75
14	30-abr-X2	120,51	642,69	763,19	15.425,07
15	31-may-X2	115,69	647,51	763,19	14.777,56
16	30-jun-X2	110,83	652,36	763,19	14.125,20
17	31-jul-X2	105,94	657,25	763,19	13.467,95
18	31-ago-X2	101,01	662,18	763,19	12.805,76
19	30-sep-X2	96,04	667,15	763,19	12.138,61
20	31-oct-X2	91,04	672,15	763,19	11.466,46
21	30-nov-X2	86,00	677,20	763,19	10.789,26
<b>22</b>	<b>31-dic-X2</b>	<b>80,92</b>	<b>682,27</b>	<b>763,19</b>	<b>10.106,99</b>
23	31-ene-X3	75,80	687,39	763,19	9.419,60
24	28-feb-X3	70,65	692,55	763,19	8.727,05
25	31-mar-X3	65,45	697,74	763,19	8.029,31
26	30-abr-X3	60,22	702,97	763,19	7.326,34
27	31-may-X3	54,95	708,25	763,19	6.618,09
28	30-jun-X3	49,64	713,56	763,19	5.904,53
29	31-jul-X3	44,28	718,91	763,19	5.185,62
30	31-ago-X3	38,89	724,30	763,19	4.461,32
31	30-sep-X3	33,46	729,73	763,19	3.731,59
32	31-oct-X3	27,99	735,21	763,19	2.996,38
33	30-nov-X3	22,47	740,72	763,19	2.255,66
<b>34</b>	<b>31-dic-X3</b>	<b>16,92</b>	<b>746,28</b>	<b>763,19</b>	<b>1.509,39</b>
35	31-ene-X4	11,32	751,87	763,19	757,51
36	28-feb-X4	5,68	757,51	763,19	0,00

# Módulo 20: Arrendamientos

## Respuesta al caso práctico 1

### [Extracto del] Estado de situación financiera de la PYME A al 31 de diciembre de 20X2

	Nota	20X2	20X1
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	13.000 u.m. (a)	19.000 u.m. (b)
...			
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos a largo plazo	12	1.509 u.m. (c)	10.107 u.m. (d)
...			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Parte corriente de préstamos a largo plazo	12	8.598 u.m. (e)	7.860 u.m. (f)
...			

### [Extracto del] Estado del resultado integral de la PYME A al 31 de diciembre de 20X2

	Nota	20X2	20X1
...			
Costos financieros		(1.298) (g)	(1.599) (h)
...			

### [Extracto del] Estado de flujos de efectivo de la PYME A al 31 de diciembre de 20X2

	Nota	20X2	20X1
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Intereses pagados		(1.298) (i)	(1.599) (j)
...			
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros		(7.860) (k)	(6.033) (l)
...			

## Módulo 20: Arrendamientos

[Extracto de las] Notas de la PYME A para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 20X2

### Nota 1: Políticas contables

#### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, los derechos de uso según arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipo al valor razonable al inicio del arrendamiento. Se reconoce un pasivo correspondiente por las obligaciones bajo un arrendamiento financiero para realizar pagos del arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente. La carga financiera se distribuye de manera que se genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo. Las cuotas contingentes se reconocen como gastos en la determinación de resultados del periodo en el que se incurrieron.

#### Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Los vehículos motorizados se deprecian a la tasa del 25 por ciento anual.

### Nota 8: Propiedades, planta y equipo

<i>Equipo de Transporte</i>	20X2	20X1
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
1 de enero		
Costo	24.000	–
Depreciación acumulada	(5.000)	–
Importe en libros	<u>19.000</u>	<u>–</u>
Adiciones	-	24.000 (m)
Depreciación	(6.000) (n)	(5.000) (o)
31 de diciembre	<u>13.000</u>	<u>19.000</u>
<b>Analizado de la siguiente forma:</b>		
Costo	24.000	24.000
Depreciación acumulada	(11.000) (p)	(5.000)
Importe en libros	<u>13.000</u>	<u>19.000</u>

## Módulo 20: Arrendamientos

### Nota 12 Préstamos a largo plazo

<i>Obligación por el arrendamiento financiero</i>	20X2	20X1
	<i>u.m.</i>	<i>u.m.</i>
<b>Futuros pagos por arrendamiento</b>		
en 12 meses	9.158 (q)	9.158 (q)
entre uno y cinco años	1.526 (r)	10.685 (s)
más de cinco años	–	–
Total	10.684	19.842
Costos financieros futuros	(577) (t)	(1.875) (u)
Pasivo de arrendamiento	10.107	17.967
Analizado de la siguiente forma:		
Parte corriente	8.598 (e)	7.860 (f)
Parte a largo plazo	1.509 (c)	10.107 (d)
Pasivo de arrendamiento total	10.107	17.967

Los pasivos del arrendamiento están garantizados con la maquinaria relacionada (véase la nota 8).

#### Los cálculos y las notas explicativas a continuación no forman parte de la respuesta de este caso práctico:

- (a)  $23.010 \text{ u.m. de valor razonable} + 990 \text{ u.m. de costos directos iniciales} = 24.000 \text{ u.m. de costo del vehículo motorizado. } 24.000 \text{ u.m.} \div 48 \text{ meses de vida útil} = 500 \text{ u.m. de depreciación mensual. } 500 \text{ u.m.} \times 22 \text{ meses (es decir, de marzo de 20X1 a diciembre de 20X2)} = 11.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada. } 24.000 \text{ u.m. de costo menos } 11.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada} = 13.000 \text{ u.m. de importe en libros.}$
- (b)  $23.010 \text{ u.m. de valor razonable} + 990 \text{ u.m. de costos directos iniciales} = 24.000 \text{ u.m. de costo del vehículo motorizado. } 24.000 \text{ u.m.} \div 48 \text{ meses de vida útil} = 500 \text{ u.m. de depreciación mensual. } 500 \text{ u.m.} \times 10 \text{ meses (es decir, de marzo de 20X1 a diciembre de 20X1)} = 5.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada en 20X8. } 24.000 \text{ u.m. de costo menos } 5.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada} = 19.000 \text{ u.m. de importe en libros.}$
- (c) Capital reembolsable después del 31 de diciembre de 20X3 (es decir, 1.509,39 u.m. del Apéndice).
- (d) Capital reembolsable después del 31 de diciembre de 20X2 (es decir, 10.106,99 u.m. del Apéndice).
- (e)  $10.106,99 \text{ u.m. de capital el 31 de diciembre de 20X1 menos } 1.509,39 \text{ u.m. de capital reembolsable después del 31 de diciembre de 20X2 (véase el Apéndice).}$
- (f)  $17.967,25 \text{ u.m. de capital el 31 de diciembre de 20X1 menos } 10.106,99 \text{ u.m. de capital reembolsable después del 31 de diciembre de 20X2 (véase el Apéndice).}$
- (g)  $134,75 \text{ u.m. (véase la columna de interés del Apéndice)} + 130,04 \text{ u.m.} + 125,29 \text{ u.m.} + 120,51 \text{ u.m.} + 115,69 \text{ u.m.} + 110,83 \text{ u.m.} + 105,94 \text{ u.m.} + 101,01 \text{ u.m.} + 96,04 \text{ u.m.} + 91,04 \text{ u.m.} + 86,00 \text{ u.m.} + 80,92 \text{ u.m.} = 1.298,06 \text{ u.m.}$
- (h)  $180,00 \text{ u.m. (véase la columna de interés en el Apéndice)} + 175,63 \text{ u.m.} + 171,22 \text{ u.m.} + 166,78 \text{ u.m.} + 162,31 \text{ u.m.} + 157,80 \text{ u.m.} + 153,26 \text{ u.m.} + 148,68 \text{ u.m.} + 144,08 \text{ u.m.} + 139,43 \text{ u.m.} = 1.599 \text{ u.m.}$
- (i)  $134,75 \text{ u.m. (véase la columna de interés del Apéndice)} + 130,04 \text{ u.m.} + 125,29 \text{ u.m.} + 120,51 \text{ u.m.} + 115,69 \text{ u.m.} + 110,83 \text{ u.m.} + 105,94 \text{ u.m.} + 101,01 \text{ u.m.} + 96,04 \text{ u.m.} + 91,04 \text{ u.m.} + 86,00 \text{ u.m.} + 80,92 \text{ u.m.} = 1.298,06 \text{ u.m.}$

## Módulo 20: Arrendamientos

- (i)  $180,00 \text{ u.m. (véase la columna de interés en el Apéndice)} + 175,63 \text{ u.m.} + 171,22 \text{ u.m.} + 166,78 \text{ u.m.} + 162,31 \text{ u.m.} + 157,80 \text{ u.m.} + 153,26 \text{ u.m.} + 148,68 \text{ u.m.} + 144,08 \text{ u.m.} + 139,43 \text{ u.m.} = 1.599 \text{ u.m.}$
- (k)  $763,19 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 12 \text{ meses (de enero a diciembre de 20X2)} = 9.158,28 \text{ u.m.}$   
 $9.158,28 \text{ u.m. menos } 1.298,06 \text{ u.m. de interés (véase (i) arriba)} = 7.860,22 \text{ u.m. de reembolsos de capital.}$
- (l)  $763,19 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 10 \text{ meses (de marzo a diciembre de 20X1)} = 7.631,90 \text{ u.m.}$   
 $7.631,90 \text{ u.m. menos } 1.599 \text{ u.m. de interés (véase (i) arriba)} = 6.032,90 \text{ u.m. de reembolsos de capital.}$
- (m)  $23.010 \text{ u.m. de valor razonable} + 990 \text{ u.m. de costos directos iniciales} = 24.000 \text{ u.m. de costo del vehículo motorizado.}$
- (n)  $500 \text{ u.m.} \times 12 \text{ meses (es decir, de enero a diciembre de 20X2)} = 6.000 \text{ u.m. de gasto de depreciación.}$
- (o)  $500 \text{ u.m.} \times 10 \text{ meses (es decir, de marzo a diciembre de 20X1)} = 5.000 \text{ u.m. de gasto de depreciación.}$
- (p)  $500 \text{ u.m.} \times 22 \text{ meses (es decir, de marzo de 20X1 a diciembre de 20X2)} = 11.000 \text{ u.m. de depreciación acumulada.}$
- (q)  $763,19 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 12 \text{ meses (de enero a diciembre)} = 9.158,28 \text{ u.m.}$
- (r)  $763,19 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 2 \text{ meses (enero y febrero de 20X3)} = 1.526,38 \text{ u.m.}$
- (s)  $763,19 \text{ u.m. de pagos por arrendamiento} \times 14 \text{ meses (de enero de 20X2 a febrero de 20X3)} = 10.684,66 \text{ u.m.}$
- (t)  $75,80 \text{ u.m. (véase la columna de interés en el Apéndice)} + 70,65 \text{ u.m.} + 65,45 \text{ u.m.} + 60,22 \text{ u.m.} + 54,95 \text{ u.m.} + 49,64 \text{ u.m.} + 44,28 \text{ u.m.} + 38,89 \text{ u.m.} + 33,46 \text{ u.m.} + 27,99 \text{ u.m.} + 22,47 \text{ u.m.} + 16,92 \text{ u.m.} + 11,32 \text{ u.m.} + 5,68 \text{ u.m.} = 577,72 \text{ u.m.}$
- (u)  $134,75 \text{ u.m. (véase la columna de interés en el Apéndice)} + 130,04 \text{ u.m.} + 125,29 \text{ u.m.} + 120,51 \text{ u.m.} + 115,69 \text{ u.m.} + 110,83 \text{ u.m.} + 105,94 \text{ u.m.} + 101,01 \text{ u.m.} + 96,04 \text{ u.m.} + 91,04 \text{ u.m.} + 86,00 \text{ u.m.} + 80,92 \text{ u.m.} + 75,80 \text{ u.m.} + 70,65 \text{ u.m.} + 65,45 \text{ u.m.} + 60,22 \text{ u.m.} + 54,95 \text{ u.m.} + 49,64 \text{ u.m.} + 44,28 \text{ u.m.} + 38,89 \text{ u.m.} + 33,46 \text{ u.m.} + 27,99 \text{ u.m.} + 22,47 \text{ u.m.} + 16,92 \text{ u.m.} + 11,32 \text{ u.m.} + 5,68 \text{ u.m.} = 1.875,78 \text{ u.m.}$

# Módulo 20: Arrendamientos

## Caso práctico 2

---

En 20X1, la PYME B celebró, como arrendatario, los siguientes acuerdos de arrendamiento:

### *Arrendamiento 1*

El 1 de enero de 20X1, la PYME celebró un acuerdo para venderle un edificio de fábrica a un banco y luego arrendárselo por un periodo de 30 años. En ese momento, los hechos principales sobre el edificio y el arrendamiento eran:

- Precio de venta = 500.000 u.m.
- Importe en libros = 150.000 u.m.
- Valor razonable = 500.000 u.m.
- Vida económica restante = 30 años.
- La PYME B planea usar el activo durante toda su vida económica.
- Valor residual = cero.
- Pagos por arrendamiento = 44.414 u.m. por año (pagaderos al final de cada periodo, el 31 de diciembre de cada año).
- Tasa de interés implícita en el arrendamiento = 8 por ciento anual.

### *Arrendamiento 2*

El 1 de enero de 20X1, la PYME B celebró un arrendamiento para adquirir una máquina. En ese momento, los hechos principales sobre la máquina y el arrendamiento eran:

- Valor razonable = 100.000 u.m.
- Vida económica = diez años.
- La PYME B planea usar el activo durante toda su vida económica.
- Valor residual = cero.
- Plazo inicial del arrendamiento = cinco años.
- El arrendatario tiene la opción de renovar el arrendamiento por otros cinco años.
- Pagos por arrendamiento; plazo inicial = 23.190 u.m. por año (pagaderos por anticipado el 1 de enero de cada año).
- Pagos por arrendamiento; periodo de renovación = 1 u.m. por año (pagaderos por anticipado el 1 de enero de cada año).
- Tasa de interés implícita en el arrendamiento = 8 por ciento anual.

### *Arrendamiento 3*

El 1 de enero de 20X1, la PYME B celebró un acuerdo de arrendamiento para el uso de un edificio de administración durante un periodo de nueve años. En ese momento, los hechos principales sobre el edificio y el arrendamiento eran:

- Valor razonable = 250.000 u.m.
- Vida económica restante = 50 años.
- Pagos por arrendamiento 20X1 a 20X5 = cero.
- Pagos por arrendamiento 20X6 a 20X9 = 59.000 u.m. por año (pagaderos por anticipado el 1 de enero de cada año).

### *Arrendamiento 4*

El 30 de junio de 20X1, la PYME B celebró un acuerdo para venderle el edificio ocupado por su personal de ventas a un banco y luego arrendárselo por un periodo de dos años. En ese momento, los hechos principales sobre el edificio y el arrendamiento eran:

- Precio de venta = 50.000 u.m.
- Importe en libros = 45.000 u.m.
- Valor razonable = 50.000 u.m.
- Vida económica restante = cinco años.
- Pagos por arrendamiento = 12.700 u.m. por año (pagaderos al final de cada periodo, el 1 de julio de cada año).

**Elabore asientos contables para registrar los arrendamientos en los libros contables de la PYME B para el año que finalizó el 31 de diciembre de 20X1.**

# Módulo 20: Arrendamientos

## Respuesta al caso práctico 2

---

### Arrendamiento 1

#### 1 de enero de 20X1

Dr	Efectivo	500.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo (edificio)		150.000 u.m.
	Cr Ganancia diferida		350.000 u.m.

*Para reconocer la venta del edificio de fábrica.*

Dr	Propiedades, Planta y Equipo (edificio arrendado)	500.000 u.m.	
	Cr Pasivo de arrendamiento financiero		500.000 u.m.

*Para reconocer el arrendamiento financiero.*

#### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (costo financiero)	40.000 u.m. <sup>(a)</sup>	
Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	4.414 u.m.	
	Cr Efectivo		44.414 u.m.

*Para distribuir los pagos mínimos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, la carga financiera para el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X1 y la reducción del pasivo pendiente el 31 de diciembre de 20X1.*

Dr	Resultados; gasto de depreciación (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	16.667 u.m. <sup>(b)</sup>	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo (edificio arrendado)		16.667 u.m.

*Para reconocer la depreciación del edificio de fábrica arrendado para el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X1.*

Dr	Ganancia diferida y amortizada	11.667 u.m. <sup>(c)</sup>	
	Cr Resultados (ganancia diferida y amortizada)		11.667 u.m.

*Para reconocer la amortización de la ganancia diferida para el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X1.*

### Arrendamiento 2

#### 1 de enero de 20X1

Dr	Propiedades, Planta y Equipo (máquina arrendada)	100.000 u.m.	
	Cr Pasivo de arrendamiento financiero		100.000 u.m.

*Para reconocer el arrendamiento financiero.*

Dr	Pasivo de arrendamiento financiero	23.190 u.m.	
	Cr Efectivo		23.190 u.m.

*Para reconocer el pago mínimo por arrendamiento.*

## Módulo 20: Arrendamientos

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (costo financiero)	6.145 u.m. <sup>(d)</sup>	
	Cr Pasivo de arrendamiento financiero		6.145 u.m.

*Para reconocer la carga financiera para el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X1.*

Dr	Resultados; gasto de depreciación (salvo que se reconozca como parte del costo de un activo)	10.000 u.m. <sup>(e)</sup>	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo (edificio)		10.000

*Para reconocer la depreciación de la máquina arrendada para el periodo que finalizó el 31 de diciembre de 20X1.*

### Arrendamiento 3

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (gastos por arrendamiento operativo)	26.222 u.m. <sup>(f)</sup>	
	Cr Pasivo (gasto por arrendamiento operativo acumulado)		26.222 u.m.

*Para reconocer la acumulación del gasto por arrendamiento operativo por el uso del edificio de administración arrendado.*

### Arrendamiento 4

### 30 de junio de 20X1

Dr	Efectivo	50.000 u.m.	
	Cr Propiedades, Planta y Equipo (edificio)		45.000 u.m.
	Cr Resultados (ganancias obtenidas por la disposición del edificio)		5.000 u.m.

*Para reconocer la venta del edificio.*

### 31 de diciembre de 20X1

Dr	Resultados (gastos por arrendamiento operativo)	6.350 u.m. <sup>(g)</sup>	
	Cr Efectivo		6.350 u.m.

*Para reconocer la acumulación del gasto por arrendamiento operativo por el uso del edificio arrendado.*

### Los cálculos y las notas explicativas a continuación no forman parte de la respuesta de este caso práctico:

- (a)  $500.000 \text{ u.m.} \times 8\% = 40.000 \text{ u.m.}$
- (b)  $500.000 \text{ u.m.} \div 30 \text{ años} = 16.667 \text{ u.m.}$
- (c)  $350.000 \text{ u.m. de ganancia diferida} \div 30 \text{ años} = 11.667 \text{ u.m.}$
- (d)  $(100.000 \text{ u.m. en el reconocimiento inicial, menos } 23.190 \text{ u.m. pagadas el 1 de enero de } 20X1) \times 8\% = 6.145 \text{ u.m.}$
- (e)  $100.000 \text{ u.m.} \div 10 \text{ años} = 10.000 \text{ u.m.}$  La vida útil de la máquina es de diez años porque es bastante factible que el arrendatario renueve el arrendamiento al final del plazo inicial del arrendamiento.
- (f)  $59.000 \text{ u.m.} \times 4 \text{ años} = 236.000 \text{ u.m.} \div 9 \text{ años de plazo del arrendamiento} = 26.222 \text{ u.m. de gastos anuales por arrendamiento operativo.}$
- (g)  $12.700 \text{ u.m.} \times 6 \div 12 \text{ meses} = 6.350 \text{ u.m.}$