

**MATERIAL DE APOYO PARA LA CAPACITACION  
IFRS PARA EPYM - Entidades Pequeñas y Medianas - 14**

El documento adjunto, ha sido preparado por el área de capacitación técnica del Colegio de Contadores de Chile A.G., cuyo objetivo es el apoyo en la capacitación de los profesionales del área contable de este Colegio Profesional, el cual contiene material explicativo sobre las materias presentadas en el mismo. El contenido de este documento es un resumen que ha sido preparado en base al respectivo material de entrenamiento en español preparado por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), que tiene en su página Web el International Financial Reporting Standards, relacionado con las IFRS para EPYM

Saluda Atentamente,

PEDRO LEYTON RODRIGUEZ  
Secretario General  
Colegio de Contadores de Chile A.G.

MÓNICA PÉREZ ZÚÑIGA  
Presidenta Nacional  
Colegio de Contadores de Chile A.G.

## **MATERIAL DE APOYO PARA LA CAPACITACION IFRS PARA EPYM - Entidades Pequeñas y Medianas - 14**

El presente documento ha sido preparado por el área de capacitación técnica del Colegio de Contadores de Chile A.G., cuyo objetivo es el apoyo en la capacitación de los profesionales del área contable de este Colegio Profesional, el cual contiene material explicativo sobre las materias presentadas en el mismo. El contenido de este documento es un resumen que ha sido preparado en base al respectivo material de entrenamiento en español preparado por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC), que tiene en su página Web el International Financial Reporting Standards, relacionado con las IFRS para EPYM.

### **Capítulo 20 relacionado con Sección 20 de EPYM**

#### **Arrendamientos**

##### **Alcance**

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 al Goodwill*).
- (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
- (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
- (f) Los arrendamientos operativos que son onerosos<sup>1</sup>.

##### **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.

**Ej 1** 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.

---

<sup>1</sup> Un contrato de carácter oneroso es aquél en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato son mayores que los beneficios económicos que se esperan recibir del mismo. Los costos inevitables del contrato reflejarán el costo neto menor por resolver el mismo, lo que es el monto menor entre el costo de cumplir sus cláusulas y la cuantía de las compensaciones o multas procedentes de su incumplimiento.

### *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; 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.

**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. 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.

### *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 2 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 al Goodwill*

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

## **Ej 3 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*.

## Ejemplo: un acuerdo que contiene un arrendamiento

**Ej 4** 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 monto 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

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.

### Ejemplo: clasificación de arrendamiento financiero

**Ej 5** 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.**

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 6 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 7 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.

### **Nota:**

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.

Definiciones:

- (1) 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.
- (2) **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.
- (3) **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 monto 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.

**Ej 8 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 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; 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

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

<b>Año</b>	<b>Factor de Descuento</b>	<b>Pago</b>	<b>Valor Presente del Pago</b>
20X1	1,05	23.000	21.905
20X2	1,103	23.000	20.862
20X3	1,158	23.000	19.922
20X4	1,216	23.000	18.922
20X5	1,276	23.539	18.443
<b>Total</b>			<b>100.000</b>

**Nota:**

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.

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.

## **Estados financieros de los arrendatarios: arrendamientos financieros**

### **Reconocimiento inicial**

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 monto 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 monto reconocido como activo.

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

**Ej 9** Los hechos son los mismos que los del ejemplo 8. 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 8)) mediante el siguiente asiento en el libro diario:

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.*

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

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**. 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 10 Los hechos son idénticos a los del ejemplo 8, 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:

	A	B	C	D	E
1	<b>Año</b>	<b>1 de enero</b>	<b>Costo Financiero</b>	<b>pago</b>	<b>31 de diciembre</b>
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
1	<b>Año</b>	<b>01-ene</b>	<b>Costo Financiero</b>	<b>Pago</b>	<b>31-dic</b>
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	0

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.*

#### 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.*

## Información a Revelar

Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:

- (a) Para cada **clase de activos**, el **monto neto en libros** al final del **periodo sobre el que se informa**;
- (b) El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; y
  - (iii) más de cinco años.
- (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.

## 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 montos 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	<u>60.000</u>	<u>65.000</u>
Total	<u>85.000</u>	<u>90.000</u>

## Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos financieros

### Reconocimiento inicial y medición

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 monto 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:

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

## **Ejemplo: arrendador - reconocimiento inicial de los arrendamientos Financieros**

**Ej 11** El 1 de enero de 20X1, una entidad adquirió una 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.*

### **Nota:**

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 monto de ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

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

**Ej 12** 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

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 montos acumulados (devengados) se reconocerá inmediatamente en resultados.

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

**Ej 13 Los hechos son iguales a los del ejemplo 11. 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.*

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

**Ej 14 Los hechos son los mismos que los del ejemplo 11.**

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
1	<b>Año</b>	<b>1 de enero</b>	<b>Costo Financiero</b>	<b>pago</b>	<b>31 de diciembre</b>
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

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
1	<b>Año</b>	<b>01-ene</b>	<b>Costo Financiero</b>	<b>Pago</b>	<b>31-dic</b>
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	0
	<b>Total</b>				

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.*

#### 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**

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.

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 monto 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.

## **Información a Revelar**

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 monto 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.
- (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 15** 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 arrendador podría revelar el arrendamiento en sus estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 20X2 de la siguiente manera:

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

	<i>Notas</i>	<i>20X2</i> <i>u.m.</i>	<i>20X1</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>u.m.</i>	<i>20X1</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>- 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.

**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:

	Inversión Bruta en el Arrendamiento	Ingreso Financiero No Devengado	Inversión Neta en el Arrendamiento	Inversión Bruta en el Arrendamiento	Ingreso Financiero No Devengado	Inversión Neta en el Arrendamiento
	UM	UM	UM	UM	UM	UM
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

Total	69.539	6.439	63.100	92.539	10.539	82.000
-------	--------	-------	--------	--------	--------	--------

## Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos operativos

### Reconocimiento y medición

- 1- Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.
- 2- Un arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los montos 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.
- 3- 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 16 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. 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 esta norma

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.

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

- Ej 17 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:  $2.000 \text{ u.m.} \div 5 \text{ años} = 400 \text{ u.m.}$  por año. La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

## Información a Revelar

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.

**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	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	510.000	540.000

## 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.

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

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 monto en libros. En su lugar, el arrendatario vendedor diferirá este exceso y lo amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

#### 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 monto en libros. Se reconoce en la ganancia durante el plazo del arrendamiento.

### Ejemplo: venta con arrendamiento financiero posterior

**Ej 18** El 1 de enero de 20X1, una entidad vende una máquina con un monto 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.

Cr Pasivo de arrendamiento 6.000 u.m.

*Para reconocer el costo financiero para el período; cálculo: 120.000 u.m. × 5%*

Dr Pasivo de arrendamiento 44.066 u.m.  
Cr Efectivo 44.066 u.m.

*Para reconocer el pago de la obligación del arrendamiento.*

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

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 19** El 1 de enero de 20X1, una entidad vende un edificio con un monto 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.*

## Información a Revelar

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 20** El 1 de enero de 20X1, una entidad vende un edificio con un monto 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.

### Nota 23: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	20X2	20X1
	u.m.	u.m.
<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
u.m. u.m.		
en un año	9.500	9.500
entre uno y cinco años —	9.500	
más de cinco años — —	9.500 1	9.000

## **Preguntas**

### **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.

### **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.

## 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 monto 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 monto 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.

## 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.
- Monto 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).

### **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).

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).

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? 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)

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.

P9(a) Cálculo: 5.000 u.m. de pagos por arrendamiento  $\times$  5 años = 25.000 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: excedente de 130.000 u.m.  $\div$  3 años = 43.333 u.m. por año). El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil (cálculo: 200.000 u.m.  $\div$  3 años = 66.667 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.