

## NICSP 13—ARRENDAMIENTOS

### Reconocimiento

Esta Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público se ha desarrollado fundamentalmente a partir de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 (revisada en 2003), *Arrendamientos*, publicada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). En la presente publicación del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (IPSASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) se reproducen extractos de la NIC 17, con autorización de la Fundación de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares del mismo, en el Departamento de Publicaciones del IASB: IFRS Publications Department, First Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

E-mail: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org)

Internet: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Las NIIF, NIC, los Proyectos de Norma y otras publicaciones del IASB son propiedad intelectual de la Fundación IFRS.

“IFRS,” “IAS” “IASB,” “IFRS Foundation”, “International Accounting Standards” e “International Financial Reporting Standards” son marcas registradas de la Fundación IFRS y no deben utilizarse sin el consentimiento de la Fundación IFRS.

## NICSP 13—ARRENDAMIENTOS

### Historia de la NICSP

*Esta versión incluye modificaciones introducidas en las NICSP emitidas hasta el 15 de enero de 2013.*

La NICSP 13, *Arrendamientos* fue emitida en diciembre de 2001.

En diciembre de 2006 el IPSASB emitió una NICSP 13 revisada.

Desde entonces, la NICSP 13 ha sido modificada por las siguientes NICSP:

- NICSP 32, *Acuerdos de Concesión de Servicios: La Concedente* (emitida en octubre de 2011)
- *Mejoras a las NICSP 2011* (emitido en octubre de 2011)
- NICSP 27, *Agricultura* (emitida en diciembre de 2009)
- NICSP 31, *Activos Intangibles* (emitida en enero de 2010)
- *Mejoras a las NICSP* (emitido en noviembre de 2010)

### Tabla de párrafos modificados en la NICSP 13

Párrafo afectado	Cómo está afectado	Afectado por
Sección Introducción	Eliminado	Mejoras a las NICSP octubre de 2011
2	Modificado	NICSP 27 diciembre de 2009
19	Eliminado	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
20	Eliminado	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
20A	Nuevo	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
25	Modificado	NICSP 32 octubre de 2011
26	Modificado	NICSP 32 octubre de 2011
27	Modificado	NICSP 32 octubre de 2011

<b>Párrafo afectado</b>	<b>Cómo está afectado</b>	<b>Afectado por</b>
36	Modificado	NICSP 31 enero de 2010
40	Modificado	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
41	Modificado	NICSP 31 enero de 2010
44	Modificado	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
66	Modificado	NICSP 31 enero de 2010
84A	Nuevo	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
85A	Nuevo	Mejoras a las NICSP noviembre de 2010
85B	Nuevo	NICSP 32 octubre de 2011

**NICSP 13—ARRENDAMIENTOS**

**ÍNDICE**

---

	Párrafo
Objetivo .....	1
Alcance .....	2–7
Definiciones .....	8–11
Cambios en los pagos por arrendamiento entre su inicio y el comienzo del plazo del arrendamiento .....	9
Contratos de alquiler con opción de compra .....	10
Tasa de interés incremental del préstamo .....	11
Clasificación de los arrendamientos .....	12–24
Arrendamientos y otros contratos .....	25–27
El arrendamiento en los estados financieros del arrendatario .....	28–44
Arrendamientos financieros .....	28–41
Arrendamientos operativos .....	42–44
Arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores .....	45–69
Arrendamientos financieros .....	45–61
Reconocimiento inicial .....	50-61
Arrendamientos operativos .....	62–69
Transacciones de venta con arrendamiento posterior .....	70–78
Disposiciones transitorias .....	79–84
Fecha de vigencia .....	85–86
Derogación de la NICSP 13 (2001) .....	87
Fundamentos de las conclusiones	
Guía de implementación	
Comparación con la NIC 17	

---

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público 13, *Arrendamientos*, está contenida en los párrafos 1 a 87. Todos los párrafos tienen la misma autoridad. La NICSP 13 debe ser entendida en el contexto de su objetivo, de los Fundamentos de las conclusiones y el *Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público*. La NICSP 3, *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, facilita un criterio para seleccionar y aplicar políticas contables en ausencia de guías específicas.

## Objetivo

1. El objetivo de esta Norma es establecer, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables apropiadas para contabilizar y revelar la información correspondiente a los arrendamientos operativos y financieros.

## Alcance

2. **Una entidad que prepare y presente estados financieros según la base contable de acumulación (o devengo) aplicará esta Norma al contabilizar todos los tipos de arrendamientos excepto:**
  - (a) **acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y**
  - (b) **acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, funciones de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.**

**Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:**

- (a) **propiedades poseídas por arrendatarios que se contabilizan como propiedad de inversión (véase la NICSP 16, *Propiedades de Inversión*);**
  - (b) **propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NICSP 16);**
  - (c) **activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NICSP 27, *Agricultura* ); o**
  - (d) **activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NICSP 27).**
3. **La presente Norma es de aplicación para todas las entidades del sector público excepto para las Empresas Públicas.**
  4. El *Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público* emitido por el IPSASB explica que las Empresas Públicas (EP) aplicarán las NIIF emitidas por el IASB. Las EP están definidas en la NICSP 1, *Presentación de Estados Financieros*.
  5. Esta Norma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados activos. Esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiera a la otra el derecho a usar algún tipo de activo. Las entidades del sector público pueden llevar a

cabo acuerdos complejos para la prestación de servicios, los cuales pueden o no incluir arrendamiento de activos. Estos acuerdos son tratados en los párrafos 25 a 27.

6. Esta Norma no es de aplicación a (a) acuerdos de arrendamiento para explorar o usar recursos naturales tales como petróleo, gas natural, árboles, metales y otros derechos mineros, y (b) acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, funciones de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor. Esto se debe a que estos tipos de acuerdos pueden originar temas contables complejos que deben ser tratados por separado.
7. Esta Norma no es de aplicación a las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son medidas por arrendadores y arrendatarios según las disposiciones de la NICSP 16.

## Definiciones

8. Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:

**El comienzo del plazo del arrendamiento (Commencement of the lease term)** es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

**Cuotas contingentes por arrendamientos (Contingent rent)** son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futuro, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras).

**Vida económica (Economic life)** es:

- (a) el periodo durante el cual se espera que un activo produzca beneficios económicos o potencial de servicio para uno o más usuarios; o
- (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más eventuales usuarios.

**Arrendamiento financiero (Finance lease)** es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

**Inversión bruta en el arrendamiento (Gross investment in the lease)** es la suma de:

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

**Valor residual garantizado (Guaranteed residual value)** es:

- (a) Para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por un tercero relacionado con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podría, en cualquier caso, convertirse en pagadera); y
- (b) para el arrendador, la parte del valor residual que le ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero no relacionado con el arrendador, que tenga la capacidad financiera de atender las obligaciones asumidas debido a la garantía.

**Inicio del arrendamiento (Inception of the lease)** 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. En esta fecha:

- (a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y
- (b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

**Costos directos iniciales (Initial direct costs)** son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

**Tasa de interés implícita en el arrendamiento (Interest rate implicit in the lease)** es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce que el valor presente agregado de:

- (a) los pagos mínimos por el arrendamiento, y
- (b) el valor residual no garantizado

sean iguales a la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

**Arrendamiento (Lease)** 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.

**Plazo del arrendamiento (Lease term)** es el periodo no cancelable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto



con cualquier cláusula adicional mediante la cual éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la razonable certeza de que el arrendatario ejercerá tal opción.

**Tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario (Lessee's incremental borrowing rate of interest)** es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si no fuera determinable, la tasa en la que, al inicio del arrendamiento, incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

**Pagos mínimos por el arrendamiento (Minimum lease payments)** son los pagos que, durante el plazo del arrendamiento, se requiere, o puede requerirse, que haga el arrendatario, excluyendo las cuotas de carácter contingente, los costos de los servicios y, en su caso, los impuestos a pagar por el arrendador y a rembolsar a éste, junto con:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que le garantice:
  - (i) el arrendatario;
  - (ii) una parte relacionada con el arrendatario; o
  - (iii) un tercero independiente que tenga la capacidad financiera de atender las obligaciones asumidas bajo la garantía.

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 los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra y el pago necesario para ejercerla.

**Inversión neta en el arrendamiento (Net investment in the lease)** es la inversión bruta en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

**Arrendamiento no cancelable (Non-cancelable lease)** es un arrendamiento que solo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con el permiso del arrendador;

- (c) si el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento, para el mismo activo o para otro equivalente, con el mismo arrendador;  
o
- (d) si el arrendatario pagase una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

Un **arrendamiento operativo (Operating lease)** es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero.

**Ingreso financiero no acumulado (no devengado) (Unearned finance revenue)** es la diferencia entre:

- (a) la inversión bruta en el arrendamiento; y
- (b) la inversión neta en el arrendamiento.

**Valor residual no garantizado (Unguaranteed residual value)** es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero relacionado con el arrendador.

**Vida útil (Useful life)** es el periodo estimado, desde el inicio del plazo del arrendamiento pero sin estar limitado por él, a lo largo del cual se esperan consumir los beneficios económicos o potencial de servicio futuros inherentes al activo.

Los términos definidos en otras NICSP se utilizan en esta Norma con el mismo significado que en aquéllas, y se reproducen en el *Glosario de Términos Definidos* publicado por separado.

### **Cambios en los pagos por arrendamiento entre su inicio y el comienzo el plazo del arrendamiento**

- 9. Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el periodo que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios (a) en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o (b) cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que ha tenido lugar al inicio del arrendamiento.

### **Contratos de alquiler con opción de compra**

- 10. La definición de arrendamiento incluye contratos para el alquiler de un activo que contienen una cláusula que da a quien alquila la opción de adquirir la titularidad del activo tras el cumplimiento de las condiciones

acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de alquiler con opción de compra.

### Tasa de interés incremental del préstamo

11. Si una entidad tiene préstamos que están garantizados por el gobierno, la determinación de la tasa de interés incremental del préstamo del arrendatario reflejará la existencia de cualquier garantía gubernamental y cualquier honorario relacionado. Esto normalmente llevará a usar una menor tasa de interés incremental del préstamo.

### Clasificación de los arrendamientos

12. La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de (a) pérdidas por capacidad ociosa y la obsolescencia tecnológica, o (b) las variaciones en el valor debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de potencial de servicio u operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como una ganancia por revaluación o realización del valor residual.
13. **Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.**
14. Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, resulta apropiado utilizar definiciones congruentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de forma distinta 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.
15. El que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia de la transacción, más que de la mera forma del contrato. Aunque los siguientes sean ejemplos de situaciones que, por sí solas o combinadas unas con otras, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero, no es necesario que se den todos estos requisitos para que un arrendamiento sea considerado como financiero:
  - (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
  - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera que sea suficientemente inferior al valor razonable, en el

momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;

- (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso en caso de que la propiedad no se transfiera;
  - (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es equivalente, al menos, al valor razonable del activo objeto de la operación.
  - (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes; y
  - (f) los bienes arrendados no pueden ser fácilmente reemplazados por otros bienes.
16. Otros indicadores de diferentes situaciones que llevarían, por sí solas o combinadas unas con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:
- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
  - (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del contrato); y
  - (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.
17. Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 15 y 16 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso (a) si se transfiere la propiedad del activo al término del arrendamiento por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o (b) si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.
18. La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente

del arrendamiento, según los criterios establecidos en los párrafos 12 a 17, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo, las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo, el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

19. [Eliminado]
20. [Eliminado]
- 20A. Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, una entidad evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 12 a 18. Al determinar si el componente de terreno es un arrendamiento financiero u operativo, una consideración importante es que los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida.
21. Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.
22. Para un arrendamiento de terrenos y construcciones en el que resulte no significativo el importe por el que, de acuerdo con el párrafo 28, debería reconocerse inicialmente el componente de terrenos, los citados terrenos y construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 12 a 18. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda a la totalidad del activo arrendado.
23. La medición por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como propiedades de inversión de acuerdo con la NICSP 16, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación solo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar incierta en el caso de no realizarse tales cálculos.

24. Según la NICSP 16, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:
- (a) ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o
  - (b) realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no vinculado, substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

## **Arrendamientos y otros contratos**

25. Un contrato puede consistir únicamente en un acuerdo para arrendar un activo. Sin embargo, un arrendamiento puede ser también un elemento en un amplio conjunto de acuerdos con entidades del sector privado para construir, poseer, manejar y/o traspasar bienes. Las entidades del sector público suelen entrar en estos acuerdos, particularmente en relación con activos físicos de larga vida e infraestructuras. Otros acuerdos pueden consistir en que una entidad privada arriende una infraestructura a una entidad pública. La entidad determina si el acuerdo es un acuerdo de concesión de servicios, tal como se define en la NICSP 32, *Acuerdos de Concesión de Servicios: La Concedente*.
26. Cuando un acuerdo no cumple las condiciones para el reconocimiento de un activo por concesión de servicios de acuerdo con la NICSP 32 y el acuerdo contiene un arrendamiento operativo o financiero identificable como se define en esta Norma, se aplicarán las disposiciones de esta Norma al contabilizar el componente de arrendamiento del acuerdo.
27. Las entidades del sector público pueden también llevar a cabo una variedad de acuerdos para la provisión de bienes y/o servicios, que necesariamente implican el uso de bienes especializados. En alguno de estos acuerdos puede no estar claro si ha surgido un acuerdo de concesión de servicios, según se define en la NICSP 32, o un arrendamiento, tal como define esta Norma. En estos casos, se aplica el juicio profesional, y si ha surgido un

arrendamiento se aplicará esta norma; si no ha surgido un arrendamiento, las entidades contabilizarán esos acuerdos aplicando las disposiciones de otras NICSP relevantes, o en ausencia de éstas, otras normas internacionales o nacionales de contabilidad de relevancia.

## El arrendamiento en los estados financieros del arrendatario

### Arrendamientos financieros

28. **Al comienzo del plazo del arrendamiento, los arrendatarios reconocerán los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero como activos y las obligaciones asociadas a los mismos como pasivos en sus estados de situación financiera. Los activos y pasivos deberán ser reconocidos por importes iguales al valor razonable de la propiedad arrendada, o si fuera menor, por el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, determinados cada uno al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como tasa de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.**
29. Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su esencia y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Aunque la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero la esencia y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos o potencial de servicio derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.
30. Si estas operaciones de arrendamiento no quedan reflejadas en los estados financieros del arrendatario, los activos y pasivos de una entidad estarán infravalorados, distorsionando, de ese modo, los ratios financieros. Por ello, será apropiado que el arrendamiento financiero se reconozca, en los estados financieros del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar las cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar las cuotas futuras, se registrarán en los estados financieros por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales relativos al arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.

31. No resulta apropiado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes.
32. Si en la presentación de pasivos en los estados se distingue entre corrientes y no corrientes, la misma distinción se realiza para pasivos por arrendamientos.
33. Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.
34. **Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán entre las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en el periodo en el que sean incurridos.**
35. En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
36. **El arrendamiento financiero da lugar a un cargo por depreciación, en los activos depreciables, y a un gasto financiero para cada periodo contable. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará de acuerdo con lo establecido en la NICSP 17 *Propiedades, Planta y Equipo* y en la NICSP 31, *Activos Intangibles*, según corresponda. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo del menor entre su vida útil o el plazo del arrendamiento.**
37. El importe depreciable de un activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos contables durante el periodo de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática congruente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. Si existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el periodo en el que se espera usar el activo se considerará como su vida útil; de otro modo el activo se deprecia en función del menor entre el plazo de arrendamiento o la vida útil.



38. La suma del gasto por depreciación del activo y el gasto financiero del periodo raramente coincide con la cuota por pagar en el periodo y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar por el arrendamiento. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe tras el comienzo del plazo del arrendamiento.
39. Para determinar si el activo arrendado ha sufrido un deterioro del valor, la entidad habrá de aplicar las pruebas pertinentes de deterioro del valor previstas en las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad.
40. **Los arrendatarios revelarán la siguiente información sobre arrendamientos financieros:**
- (a) **para cada clase de activos, el importe en libros neto en la fecha de presentación;**
  - (b) **una conciliación entre el total de pagos mínimos futuros por arrendamiento en la fecha de presentación, y su valor presente;**
  - (c) **además, la entidad revelará el total de pagos mínimos futuros por arrendamiento en la fecha de presentación, y su valor presente, para cada uno de los siguientes plazos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **más de un año y no más de cinco años; y**
    - (iii) **más de cinco años.**
  - (d) **cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo;**
  - (e) **importe total de los pagos futuros mínimos por subarrendamiento que se esperan recibir, en la fecha de presentación, por los subarrendamientos no cancelables; y**
  - (f) **una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, pero sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
    - (i) **las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;**
    - (ii) **la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y**
    - (iii) **las restricciones impuestas por contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la devolución del resultado positivo (ahorro), devolución de las aportaciones de capital, la distribución de**

**dividendos o distribuciones similares, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

41. Además, los requerimientos de información a revelar de acuerdo con la NICSP 16, la NICSP 17, la NICSP 21, *Deterioro del Valor de Activos No Generadores de Efectivo*, la NICSP 26, *Deterioro del Valor de Activos Generadores de Efectivo*, y la NICSP 31, que hayan sido adoptados por la entidad, se aplicarán a los importes de activos arrendados bajo arrendamiento financiero que están contabilizados por el arrendatario como adquisición de bienes.

**Arrendamientos operativos**

42. **Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.**
43. Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, incluso si los pagos no siguen esa base.
44. **Los arrendatarios revelarán la siguiente información sobre arrendamientos operativos:**
- (a) **el total de pagos mínimos futuros del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se van a satisfacer en los siguientes plazos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **más de un año y no más de cinco años; y**
    - (iii) **más de cinco años.**
  - (b) **el total de los pagos futuros mínimos por subarrendamiento que se esperan recibir, en la fecha de presentación, por los subarrendamientos operativos no cancelables;**
  - (c) **cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo; y**

- (d) **una descripción general de los acuerdos significativos del arrendamiento llevados a cabo por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
- (i) **las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado;**
  - (ii) **la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y**
  - (iii) **las restricciones impuestas por contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la devolución del resultado positivo (ahorro), devolución de las aportaciones de capital, la distribución de dividendos o distribuciones similares, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

## **Arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

### **Arrendamientos financieros**

45. Esta norma describe el tratamiento de los ingresos financieros obtenidos bajo el arrendamiento financiero. El término “arrendador fabricante o distribuidor” es usado en esta Norma para referirse a todas aquellas entidades públicas que producen o distribuyen activos y que a la vez actúan como arrendadores de los mismos, sin considerar la escala de sus arrendamientos, y actividades de fabricación y distribución. Con respecto a las entidades arrendadoras que fabrican o distribuyen, la norma también describe el tratamiento de las ganancias o pérdidas surgidas del traspaso de activos.
46. Las entidades del sector público pueden llevar a cabo arrendamientos financieros como arrendadoras por variedad de circunstancias. Algunas pueden dedicarse a actividades comerciales de forma habitual. Por ejemplo, una administración pública puede crear entidades especializadas para centralizar la compra de activos y suministros para las demás entidades. La centralización de la función de compras puede proporcionar grandes oportunidades de obtener descuentos u otras condiciones favorables. En algunas jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir artículos en nombre de otras entidades, y realizar todas las transacciones en nombre de otras entidades. En otras jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir bienes en su propio nombre y sus funciones pueden incluir:
- (a) comprar activos y suministros;
  - (b) traspasar activos mediante venta o arrendamiento financiero; y/o

- (c) gestionar una cartera de activos, como una flota de vehículos de motor para uso de otras entidades, y mantener disponibles esos activos para arrendamiento a corto o largo plazo, o para su compra.
47. Otras entidades públicas pueden llevar a cabo operaciones de arrendamiento a menor escala y en periodos menos frecuentes. Concretamente, en algunas jurisdicciones, las entidades del sector público que tradicionalmente poseen bienes propios y gestionan infraestructuras como carreteras, embalses y plantas de tratamiento de aguas no asumen automáticamente la completa propiedad y la responsabilidad operativa de esos activos. Las entidades públicas pueden transferir las infraestructuras existentes a entidades privadas mediante la venta o el arrendamiento financiero. Además, las entidades del sector público pueden construir nuevos activos físicos de larga vida e infraestructuras en asociación con entidades del sector privado con la intención de que la empresa privada asuma la responsabilidad de los activos mediante compra directa o por arrendamiento financiero una vez que estén acabados. En algunos casos, el acuerdo proporciona durante un periodo el control del activo al sector privado antes de revertir la propiedad y el control del mismo al sector público – por ejemplo, una administración local puede construir un hospital y arrendar las instalaciones a una empresa privada por un periodo de veinte años, tras los cuales las instalaciones revierten al sector público.
48. **Los arrendadores deben reconocer las cuentas por cobrar por cuotas de arrendamiento financiero como activos en su estado de situación financiera. Estos activos figurarán como cuentas por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.**
49. Bajo una operación de arrendamiento financiero, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad legal son transferidos por el arrendador, y de esta manera, las sucesivas cuotas por cobrar derivadas del mismo se consideran como reembolsos del principal, e ingresos financieros como remuneración al arrendador por su inversión y servicios.

#### *Reconocimiento inicial*

50. Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos indirectos generales, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro del arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los

costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta en el arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca la ganancia o pérdida en de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

51. **El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta del arrendador en el arrendamiento financiero.**
52. Todo arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamiento relativos a cada periodo contable, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no acumulados (no devengados).
53. Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, usados al computar la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución de ingresos a lo largo del plazo del arrendamiento y cualquier reducción respecto a importes ya acumulados (o devengados) se reconocerá inmediatamente.
54. **Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán las ganancias o pérdidas derivadas de la venta en el periodo, de acuerdo con la política contable utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa.**
55. **Si artificialmente se aplican tasas de interés más bajas, cualquier pérdida o ganancia en la venta de activos deberá quedar reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa 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 la ganancia o pérdida.**
56. Las entidades del sector público que se dedican a fabricar o distribuir activos ofrecen a menudo a sus clientes, la posibilidad de comprar o arrendar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el

arrendador es también fabricante o distribuidor, da lugar a dos tipos de ingresos:

- (a) la ganancia o pérdida equivalente a la ganancia o pérdida de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y de volumen que sean aplicables; y
- (b) el ingreso financiero en el transcurso del plazo del arrendamiento.

57. El ingreso por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es el valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento que correspondan al arrendador, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de venta de un activo reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada, o el importe en libros si es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso y el costo de la venta es la ganancia o pérdida de la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con la política seguida por la entidad para las operaciones de venta directa.

58. Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, a veces pueden ofrecer a sus clientes tasas de interés inferiores a sus tasas de interés normales. El uso de tales tasas tendría como consecuencia el reconocimiento, en el momento de la venta, de una parte excesiva del ingreso total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el ingreso reconocido por ganancia o pérdida en la venta debe quedar reducido al que se hubiera obtenido de aplicar la tasa de interés para préstamos normal de la entidad para ese tipo de transacciones.

59. Los costos directos iniciales se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con las ganancias del fabricante o con la ganancia o pérdida del distribuidor en la venta.

60. **Los arrendadores revelarán la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:**

- (a) **Una conciliación, entre la inversión bruta total en el arrendamiento en la fecha de presentación y el valor presente de los pagos mínimos por recibir por arrendamiento en la fecha de presentación. Además, la entidad revelará la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento financiero por cobrar en la fecha de presentación, para cada uno de los siguientes plazos:**

- (i) **hasta un año;**
- (ii) **más de un año y no más de cinco años; y**

- (iii) **más de cinco años.**
  - (b) **los ingresos financieros no acumulados (no devengados);**
  - (c) **el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;**
  - (d) **las reducciones de valor acumuladas para cubrir insolvencias relativas a los pagos mínimos por arrendamiento financiero por cobrar;**
  - (e) **las cuotas contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero; y**
  - (f) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos llevados a cabo por el arrendador.**
61. A menudo es útil revelar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, el incremento de la inversión bruta en arrendamientos, menos los ingresos no acumulados (no devengados) durante el periodo contable, al que se habrán de restar los importes correspondientes a los contratos de arrendamiento cancelados.

#### **Arrendamientos operativos**

62. **Los arrendadores presentarán, en su estado de situación financiera, los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.**
63. **Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos, en el estado de rendimiento financiero, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de agotamiento de los beneficios derivados del bien arrendado.**
64. Los costos incurridos para obtener los ingresos por arrendamiento, incluyendo en ellos la depreciación del activo, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios prestados tales como seguro y conservación) se reconocerán como ingreso de forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se reciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal de agotamiento de los beneficios derivados del bien arrendado.
65. **Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.**

66. **La política de depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma congruente con la política normalmente seguida por el arrendador para activos similares, y la depreciación se calculará de acuerdo con lo establecido en la NICSP 17 o la NICSP 31, según corresponda.**
67. Para determinar si el activo arrendado ha sufrido un deterioro del valor, la entidad habrá de aplicar las pruebas pertinentes de deterioro del valor previstas en las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad.
68. El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor, no reconocerá ningún beneficio por venta cuando lleve a cabo un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.
69. **Los arrendadores revelarán la siguiente información sobre arrendamientos operativos:**
- (a) **el importe acumulado de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes correspondientes a cada uno de los siguientes plazos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **más de un año y no más de cinco años; y**
    - (iii) **más de cinco años.**
  - (b) **el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas en el estado de rendimiento financiero del periodo; y**
  - (c) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento llevados a cabo por el arrendador.**

### **Transacciones de venta con arrendamiento posterior**

70. Una transacción de venta con arrendamiento posterior implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.
71. **Si una transacción de venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como ingreso en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.**



72. Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no es apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un ingreso. Tal exceso se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.
73. **Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento operativo, y queda claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier pérdida o ganancia debe ser inmediatamente reconocida como tal. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, toda pérdida o ganancia ha de reconocerse inmediatamente, excepto cuando deba diferirse, lo que ocurrirá si la pérdida resulta compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, y amortizarse en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.**
74. Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se establecen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente la existencia de cualquier pérdida o ganancia derivada de la misma.
75. **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.**
76. Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no es necesario salvo que (a) se haya producido un deterioro del valor, y (b) cualquier norma internacional o nacional de contabilidad sobre deterioros que haya adoptado la entidad requiera reconocer ese deterioro .
77. Los requerimientos sobre revelación de información, establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, serán igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción de los acuerdos significativos de arrendamiento, será oportuno revelar las disposiciones únicas o no usuales del acuerdo, o los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.
78. Puede exigirse que se revele por separado de las operaciones de venta con arrendamiento posterior de acuerdo con la NICSP 1.

## Disposiciones transitorias

79. **Todas las disposiciones de esta Norma deben aplicarse desde la fecha de la primera adopción de la contabilidad de acumulación (o devengo) de acuerdo con las NICSP, excepto las relacionadas con bienes arrendados que no han sido reconocidos como resultado de disposiciones transitorias previstas en otra NICSP. Las disposiciones de esta Norma no serían aplicables a activos bajo disposiciones transitorias de otras NICSP hasta que éstas expiren. La existencia de disposiciones transitorias en otras Normas en ningún caso impedirá la aplicación completa de la contabilidad de acumulación (o devengo) de acuerdo con las NICSP.**
80. A pesar de la existencia de disposiciones transitorias en otras NICSP, se recomienda que las entidades que están en proceso de adopción de la base contable de acumulación (o devengo) cumplan completamente con las disposiciones de esas otras normas lo antes posible.
81. **Conforme al párrafo 83, es recomendable, pero no obligatoria, la aplicación retroactiva de esta Norma por las entidades que ya han adoptado la base contable de acumulación (o devengo) y que pretenden cumplir con las NICSP íntegramente. Si no se aplicase la Norma de forma retroactiva, se considerará que el saldo de cualquier arrendamiento financiero preexistente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá en adelante a contabilizarse, de acuerdo con el contenido de la presente Norma.**
82. Las entidades que ya han adoptado la base contable de acumulación (o devengo) y que tienen intención de cumplir con las NICSP íntegramente, pueden tener arrendamientos financieros preexistentes que han sido reconocidos como activos y pasivos en el estado de situación financiera. Se recomienda la aplicación retroactiva de esta Norma a los arrendamientos financieros existentes. La aplicación retroactiva podría llevar a la modificación de tales activos y pasivos. Éstos deben ser modificados solo si se aplica la Norma retroactivamente.
83. **Una entidad que ha aplicado anteriormente la NICSP 13 (2001) aplicará las modificaciones contenidas por esta Norma de forma retroactiva para todos los arrendamientos que ha reconocido de acuerdo con esta Norma o, si no se ha aplicado la NICSP 13 (2001) de forma retroactiva, para todos los arrendamientos realizados desde que aplicó por primera vez esta Norma y que reconoció de acuerdo con esta Norma.**
84. Las disposiciones transitorias de la NICSP 13 (2001) proporcionan a las entidades un periodo de cinco años para reconocer todos los arrendamientos a partir de la fecha de su primera aplicación. Las entidades que con anterioridad hayan aplicado la NICSP 13 (2001) pueden continuar

aprovechando este periodo transitorio de cinco años desde la fecha de aplicación por primera vez de la NICSP 13 (2001).

- 84A. **Una entidad que ha aplicado previamente la NICSP 13 (2006) evaluará nuevamente la clasificación de los componentes de terrenos de aquellos arrendamientos que no hayan vencido en la fecha en que la entidad adopte las modificaciones a que hace referencia el párrafo 85A sobre la base de la información existente al comienzo de dichos arrendamientos. Reconocerá un arrendamiento recién clasificado como arrendamiento financiero, de forma retroactiva de acuerdo con la NICSP 3, *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*. Sin embargo, si una entidad no tiene la información necesaria para aplicar las modificaciones de forma retroactiva:**
- (a) **aplicará las modificaciones a esos arrendamientos sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en la fecha en que adopte las modificaciones; y**
  - (b) **reconocerá el activo y pasivo relacionados con el arrendamiento de terrenos recién clasificado como arrendamiento financiero, por sus valores razonables en esa fecha; cualquier diferencia entre dichos valores razonables se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro) acumulado.**

### **Fecha de vigencia**

85. **Una entidad aplicará esta Norma para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2008. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma en periodos que comiencen antes del 1 de enero de 2008, se revelará este hecho.**
- 85A. **Mediante el documento *Mejoras a las NICSP*, emitido en noviembre de 2010, se eliminaron los párrafos 19 y 20, y se añadieron los párrafos 20A y 84A. Una entidad debe aplicar esas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2012, deberá revelar este hecho.**
- 85B. **Los párrafos 25, 26 y 27 fueron modificados por la NICSP 32, *Acuerdos de Concesión de Servicios: La Concedente* emitida en octubre de 2011. Una entidad debe aplicar esas modificaciones para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2014, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará la NICSP 32, las modificaciones de los párrafos 6 y 42A de la NICSP 5, las**

**modificaciones de los párrafos 5, 7 y 107C de la NICSP 17, las modificaciones de los párrafos 2 y 125A de la NICSP 29 y las modificaciones de los párrafos 6 y 132A de la NICSP 31.**

86. Cuando una entidad adopte la base contable de acumulación (o devengo) tal como se define en las NICSP a efectos de información financiera, con posterioridad a esta fecha de vigencia, esta Norma se aplicará a los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen a partir de la fecha de adopción.

### **Derogación de la NICSP 13 (2001)**

87. Esta Norma deroga la NICSP 13, *Arrendamientos*, emitida en 2001.

## Fundamentos de las conclusiones

*Estos Fundamentos de las conclusiones acompañan a la NICSP 13, pero no son parte de la misma.*

### Revisión de la NICSP 13 como resultado del Proyecto de mejoras general del IASB del año 2003

#### Antecedentes

- FC1. El Programa de convergencia con las NIIF es un elemento importante del programa de trabajo del IPSASB. La política del IPSASB es la convergencia de las NICSP de base de acumulación (o devengo) con las NIIF emitidas por el IASB cuando sea apropiado para las entidades del sector público.
- FC2. Las NICSP de base contable de acumulación (o devengo) que han convergido con las NIIF mantienen los requerimientos, estructura y texto de las NIIF, a menos que haya una razón específica del sector público que justifique una desviación. La desviación de la NIIF equivalente ocurrirá cuando los requerimientos o terminología de la NIIF no sean apropiados para el sector público, o cuando sea necesaria la introducción de comentarios adicionales o ejemplos para ilustrar ciertos requerimientos en el contexto del sector público. Las diferencias entre las NICSP y sus equivalentes NIIF se identifican en *Comparación con las NIIF* incluida en cada NICSP.
- FC3. En mayo de 2002, el IASB emitió un proyecto de norma de propuesta de modificación de 13 de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)<sup>1</sup> como parte de su Proyecto de mejoras general. Los objetivos del Proyecto de mejoras general del IASB eran “reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, para tratar ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras”. Las NIC finales se emitieron en diciembre de 2003.
- FC4. La NICSP 13, emitida en diciembre de 2001 se basó en la NIC 17 (revisada en 1997), *Arrendamientos*, que fue emitida nuevamente en diciembre de 2003. Al final de 2003, el predecesor del IPSASB, el Comité del Sector Público (PSC),<sup>2</sup> puso en marcha un proyecto de mejoras de las NICSP para la convergencia, cuando fuera apropiado, de las NICSP con las NIC mejoradas emitidas en diciembre de 2003.
- FC5. El IPSASB revisó la NIC 17 mejorada y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la NIC y con las modificaciones realizadas.

<sup>1</sup> Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) se emitieron por el predecesor del IASB –el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las Normas emitidas por el IASB se denominan Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El IASB ha definido las NIIF integrando las NIIF, las NIC y las Interpretaciones de las Normas. En algunos casos, el IASB ha modificado, en lugar de reemplazado, las NIC, en cuyo caso la numeración antigua de las NIC se ha mantenido.

<sup>2</sup> El PSC se convirtió en el IPSASB cuando el Consejo de la IFAC cambió el mandato del PSC para pasar a ser un consejo emisor de normas independiente en noviembre de 2004.

(Los Fundamentos de las conclusiones del IASB no se reproducen aquí. Los subscriptores del *Comprehensive Subscription Service* del IASB pueden consultar los Fundamentos de las conclusiones en el sitio web del IASB en <http://www.iasb.org>). En aquellos casos donde la NICSP difiere de la NIC correspondiente, los Fundamentos de las conclusiones explican las razones específicas del sector público para la desviación.

- FC6. La NIC 17 ha sido modificada adicionalmente como consecuencia de las NIIF emitidas después de diciembre de 2003. La NICSP 12 no incluye las modificaciones resultantes surgidas desde la emisión de las NIIF a partir de diciembre de 2003. Esto es así porque el IPSASB no ha revisado todavía ni se ha formado una opinión sobre la aplicabilidad de los requerimientos incluidos en las NIIF a las entidades del sector público.

**Revisión de la NICSP 13 como resultado del documento del IASB *Mejoras a las NIIF* emitido en 2009**

- FC7. El IPSASB examinó las revisiones de la NIC 17 incluidas en el documento *Mejoras a las NIIF* emitido por el IASB en abril de 2009 y por lo general coincidió con las razones del IASB para revisar la norma. El IPSASB concluyó que no había una razón específica del sector público para la no adopción de la modificación.

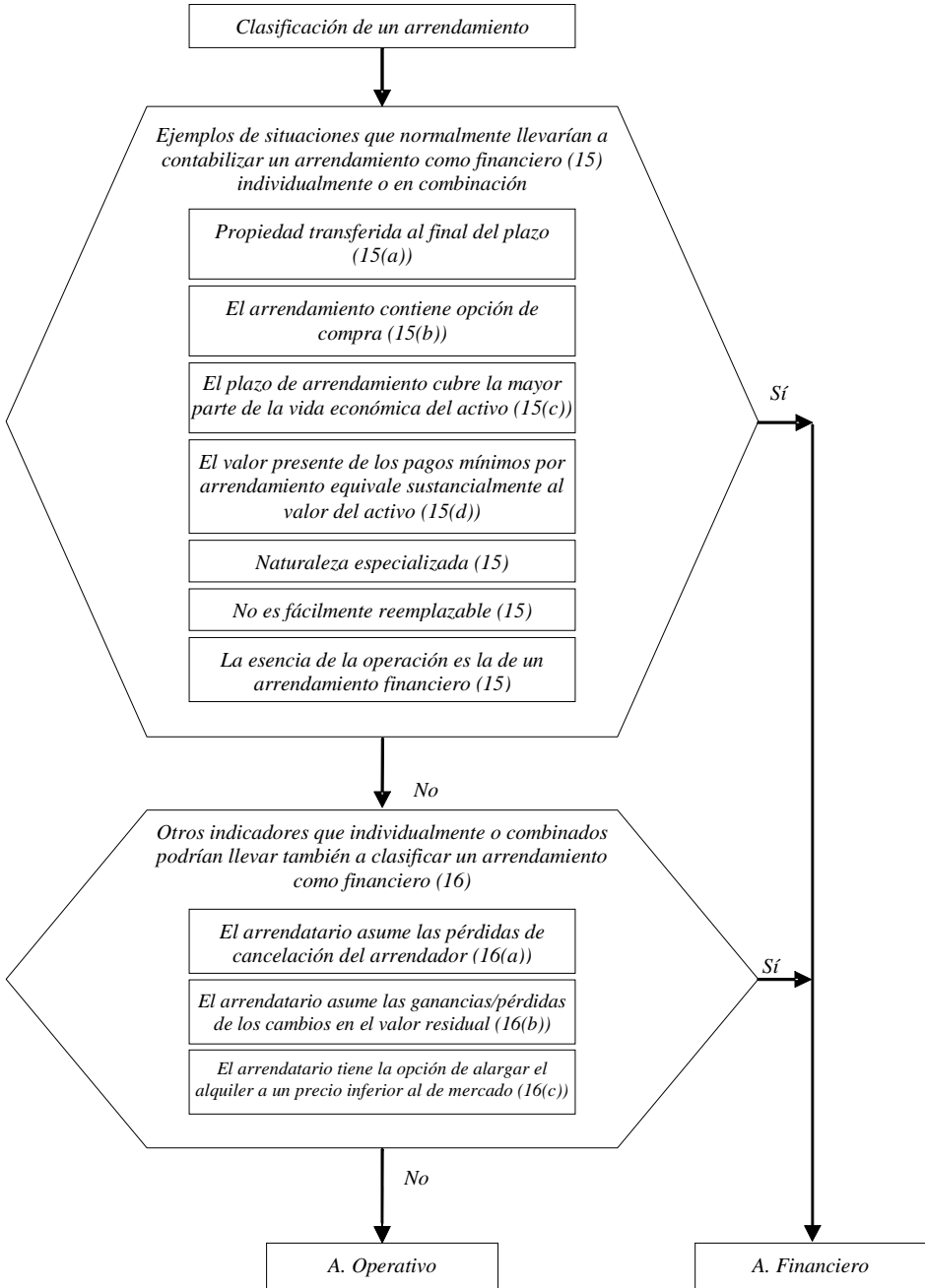
## Guía de implementación

*Esta guía acompaña a la NICSP 13, pero no es parte de la misma.*

### Clasificación de un arrendamiento

- GI1. El objetivo del siguiente gráfico es ayudar a clasificar un arrendamiento como financiero u operativo. Un arrendamiento financiero es un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo. Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero.
- GI2. Los ejemplos contenidos en este gráfico no reflejan necesariamente todas las posibles situaciones en las que un arrendamiento puede ser clasificado como financiero, ni debe ser clasificado un arrendamiento como financiero en virtud de la ruta seguida en este gráfico. El que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia de la operación más que de la forma del contrato (párrafo 15).
- GI3. En el diagrama, los números entre paréntesis hacen referencia al número de párrafo en esta Norma.

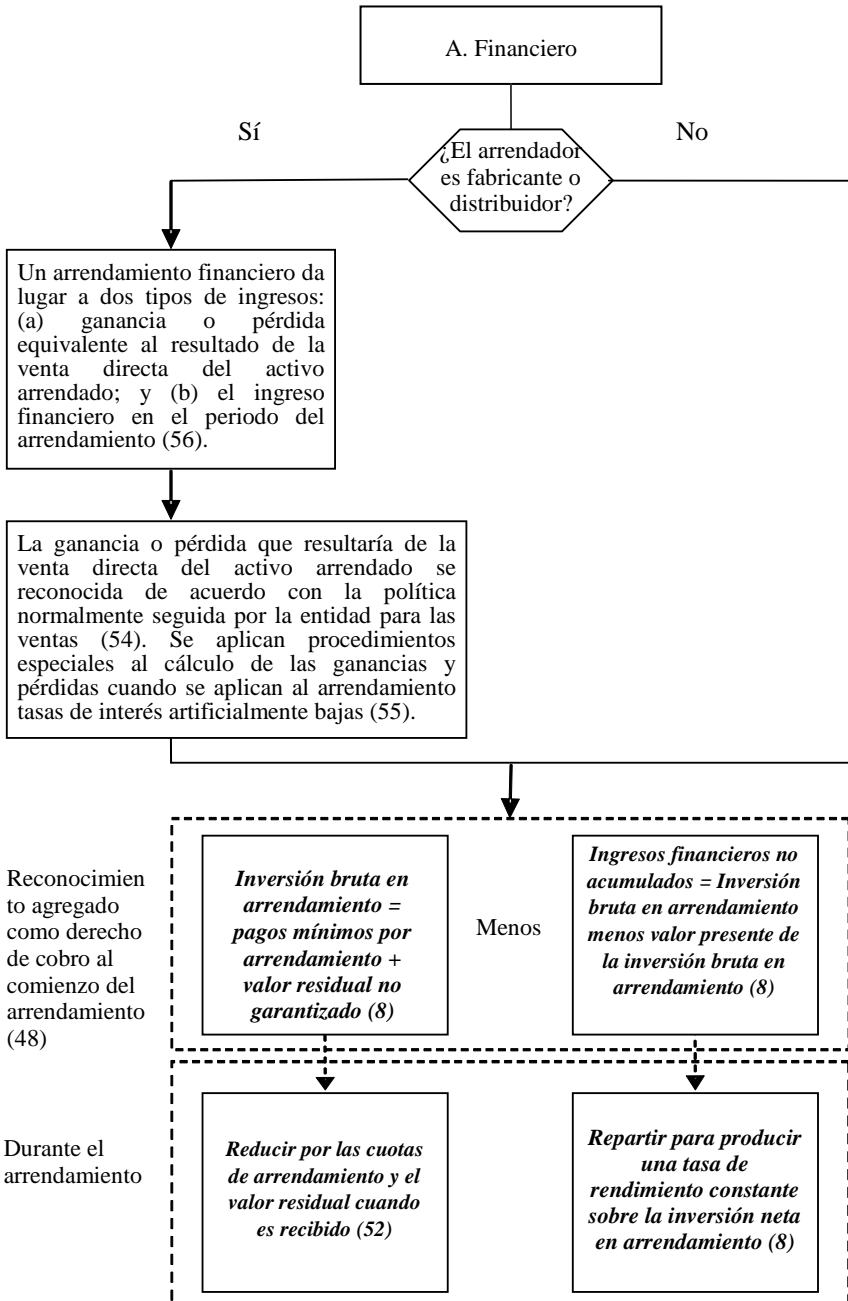
# ARRENDAMIENTOS





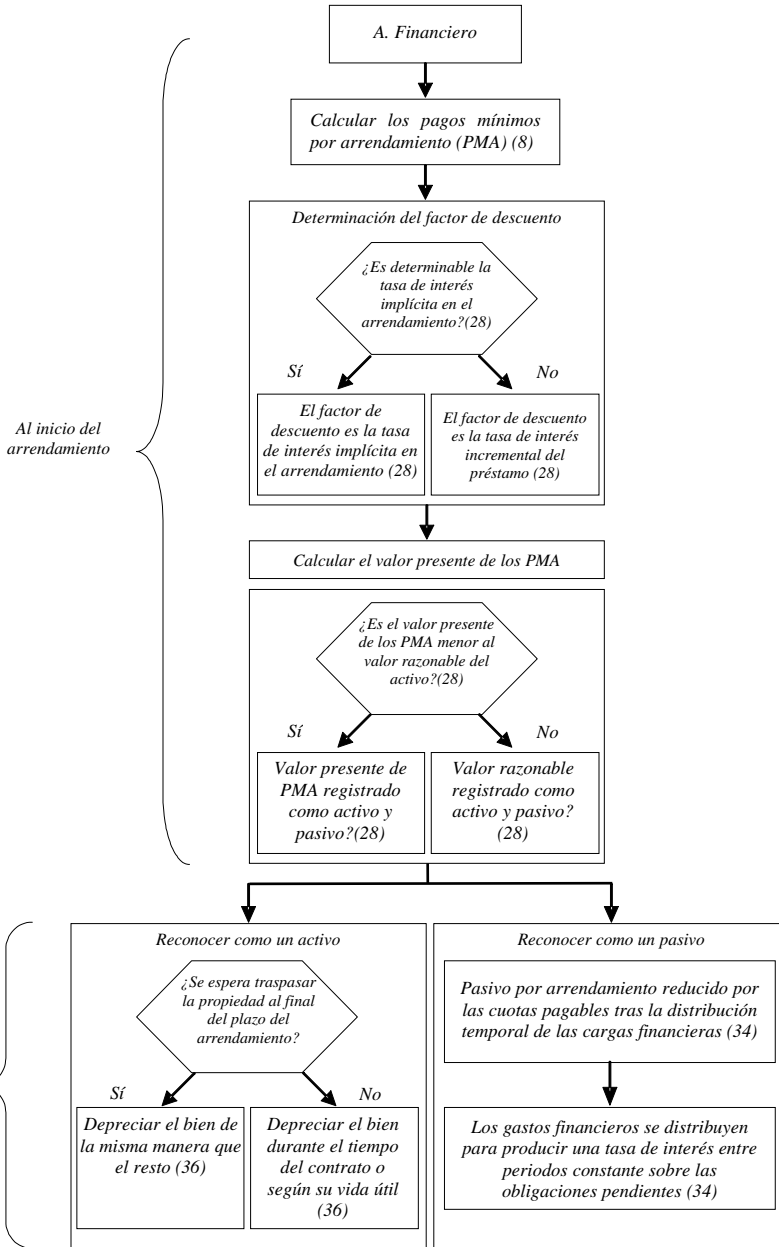
### Contabilidad de un arrendamiento financiero por el arrendador

GI4. En el diagrama, los números entre paréntesis se refieren al número de párrafo en la Norma.



**Contabilidad de un arrendamiento financiero por el arrendatario**

GI5. En el diagrama, los números entre paréntesis se refieren al número de párrafo en la norma.



### Operaciones de venta con arrendamiento posterior que producen arrendamientos operativos

GI6. Una operación de venta con arrendamiento posterior que produce un arrendamiento operativo, puede dar lugar a pérdidas y ganancias, cuya determinación y tratamiento depende del importe en libros, del valor razonable y del precio de venta del activo arrendado. La tabla siguiente muestra los requerimientos de esta Norma en diversas circunstancias relacionadas con esta operación.

<b>Precio de venta por valor razonable</b> (párrafo 65)	<b>Valor en libros igual al valor razonable</b>	<b>Valor en libros inferior al valor razonable</b>	<b>Valor en libros superior al valor razonable</b>
<b>Ganancia</b>	no hay ganancia	se reconoce la ganancia inmediatamente	no hay ganancias
<b>Pérdida</b>	no hay pérdida	no ha pérdida	se reconoce la pérdida inmediatamente

<b>Precio de venta por debajo del valor razonable</b> (párrafo 65)	<b>Valor en libros igual al valor razonable</b>	<b>Valor en libros inferior al valor razonable</b>	<b>Valor en libros superior al valor razonable</b>
<b>Ganancia</b>	no hay ganancias	se reconoce la ganancia inmediatamente	no hay ganancias (nota 1)
<b>Pérdida <u>no</u> compensada por cuotas futuras por debajo del precio de mercado</b>	se reconoce la pérdida inmediatamente	se reconoce la pérdida inmediatamente	(nota 1)
<b>Pérdida compensada por cuotas futuras por debajo del precio de mercado</b>	diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	(nota 1)

<b>Precio de venta por encima del valor razonable</b> (párrafo 65)	<b>Valor en libros igual al valor razonable</b>	<b>Valor en libros inferior al valor razonable</b>	<b>Valor en libros superior al valor razonable</b>
<b>Ganancia</b>	diferir la ganancia y amortizarla posteriormente	diferir la ganancia y amortizarla posteriormente(nota 2)	diferir la ganancia y amortizarla posteriormente(nota 3)
<b>Pérdida</b>	no hay pérdida	no hay pérdida	(nota 1)

- Nota 1 Estas casillas de la tabla presentan situaciones que habrán sido tratadas de acuerdo con el párrafo 75 de esta Norma. El párrafo 75 requiere que el importe en libros de un activo sea rebajado al valor razonable cuando esté sujeto a venta con arrendamiento posterior.
- Nota 2 Si el precio de venta está por encima del valor razonable, la diferencia debería ser diferida y amortizada durante el periodo en que se espera utilizar el activo (párrafo 73).
- Nota 3 La ganancia será la diferencia entre el valor razonable y el precio de venta, siempre y cuando se haya reconocido la reducción para ajustar el valor en libros del activo a su valor razonable, de acuerdo con el párrafo 75.

### **Cómputo de la tasa de interés implícita en un arrendamiento financiero**

- GI7. La Norma (párrafo 28) requiere que los arrendatarios de activos adquiridos bajo arrendamiento financiero calculen la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea posible hacerlo. El párrafo 34 requiere que los arrendatarios distribuyan las cuotas de arrendamiento entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones pendientes usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Muchos contratos de arrendamiento financiero identifican explícitamente la tasa de interés implícita en la operación, pero otros no. Si un contrato de arrendamiento financiero no identifica la tasa de interés implícita en el arrendamiento, el arrendatario necesita calcularla, usando la fórmula del valor presente. Las calculadoras financieras o las hojas de cálculo calcularán automáticamente la tasa de interés implícita en un arrendamiento. Cuando estas herramientas no estén disponibles, las entidades pueden utilizar la fórmula del valor presente para calcular manualmente el ratio. Esta guía ilustra los dos siguientes métodos comunes para calcular la tasa de interés: prueba y error, e interpolación. Ambos métodos usan la fórmula del valor presente para obtener la tasa de interés.
- GI8. Las derivaciones de las fórmulas del valor presente están ampliamente aceptadas en libros de contabilidad y finanzas. El valor presente (VP) de los

pagos mínimos por arrendamiento (PMA) se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$VP(PMA) = \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

Donde:

“S” es el valor residual garantizado

“A” es el pago periódico

“r” es la tasa de interés periódica implícita en el arrendamiento, expresado como un decimal.

“n” es el número de periodos en los términos del arrendamiento.

### *Ejemplo*

- GI8. El departamento X lleva a cabo un acuerdo para adquirir un vehículo de motor mediante arrendamiento financiero. El valor razonable del vehículo al inicio del arrendamiento es 25.000 unidades monetarias; las cuotas anuales de arrendamiento son 5.429 unidades monetarias, pagaderas a periodo vencido; el periodo de arrendamiento son cuatro años; y el valor residual garantizado son 10.000 unidades monetarias. El contrato de arrendamiento no proporciona otros servicios adicionales al suministro del vehículo. El departamento X es responsable de todos gastos corrientes del vehículo, incluido el seguro, combustible y mantenimiento. El contrato de arrendamiento no especifica la tasa de interés implícita en la operación. La tasa de interés incremental del departamento es el 7% anual. Diversas instituciones financieras están publicitando préstamos asegurados para vehículos de motor a tasas de interés variable entre el 7,5% y 10%.

### *Método de prueba y error*

- GI9. El cálculo es un proceso iterativo – esto es, el arrendatario debe hacer la “mejor suposición” de la tasa de interés y calcular el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento y comparar el resultado con el valor razonable del activo arrendado al inicio contrato. Si el resultado es menor que el valor razonable, la tasa de interés seleccionada es demasiado alta; si el resultado es mayor que el valor razonable, la tasa de interés seleccionada es demasiado baja. La tasa de interés implícita en el arrendamiento es aquella que se usa cuando el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es igual al valor razonable del activo arrendado al inicio del contrato.
- GI10. El departamento X debería comenzar el cálculo usando una estimación mejor– por ejemplo su tasa de interés incremental del préstamo del 7% anual, que es demasiado baja. Debería por tanto usar la máxima tasa de

interés posible– por ejemplo el 10% anual ofrecido a préstamos asegurados para vehículos de motor, que se mostraría demasiado alta. Tras varios cálculos el departamento debería llegar a la tasa correcta, 8,5% anual.

- GI11. Para calcular la tasa de interés el departamento usa la fórmula anterior del VP (PMA), donde:

$S = 10.000$     $n = 4$     $r = T.$  interés anual expresada como un decimal

$A = 5.429$    VP(PMA) objetivo = 25.000

- GI12. La tasa de interés incremental del préstamo del departamento X del 7% (0,07) anual (cifras redondeadas):

$$\begin{aligned} VP(PMA) &= \frac{10.000}{(1+0,07)^4} + \frac{5.429}{0,07} - \frac{1}{(1+0,07)^4} \\ &= 7.629 + 18.390 \\ &= 26.019 \end{aligned}$$

- GI13. El VP(PMA) usando la tasa de interés incremental del préstamo es mayor que el valor razonable del activo arrendado, por tanto una tasa mayor está implícita en el arrendamiento. El departamento debe hacer cálculos con otras tasas para determinar la tasa actual (cifras redondeadas).

VP(PMA) al 7,5%   = 25.673   T.I. demasiado baja

VP(PMA) al 10%   = 24.040   T.I. demasiado alta

VP(PMA) al 9%   = 24.674   T.I. demasiado alta

VP(PMA) al 8%   = 25.333   T.I. demasiado baja

VP(PMA) al 8,5%   = 25.000   T.I. correcta

- GI14. El departamento X usará ahora la tasa de interés del 8,5% para repartir los pagos por arrendamiento entre los gastos financieros y la reducción de los pasivos por arrendamiento, como muestra la tabla posterior.

#### *Método de interpolación*

- GI15. Calcular la tasa de interés implícita en un arrendamiento requiere que el arrendatario calcule inicialmente el valor presente para una tasa de interés que sea demasiado alta y para otra demasiado baja. La diferencia, en términos absolutos, entre los resultados obtenidos y el valor presente neto se utiliza para interpolar la tasa de interés correcta. Usando los datos anteriores, y los resultados para 7% y 10%, la tasa real puede ser interpolada como sigue (cifras redondeadas):

VP al 7% = 26.019, diferencia = 1.019 (i.e. 26.019 – 25.000)

VP al 10% = 24.040, diferencia = 960 (i.e. 24.040 – 25.000)

$$\begin{aligned}
 r &= 7\% + (10\% - 7\%) \frac{1.019}{(1.019 + 960)} \\
 &= 7\% + (3\% \times 0,5) \\
 &= 7\% + 1,5\% \\
 &= 8,5\%
 \end{aligned}$$

GI16. El departamento X usará ahora la tasa de interés del 8,5% para registrar el arrendamiento en su contabilidad y repartir los pagos por arrendamiento entre los gastos financieros y la reducción de los pasivos, por arrendamiento como muestra la tabla siguiente.

*Reparto de cuotas por arrendamiento (cifras redondeadas)*

	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>
Apertura VP del pasivo por arrendamiento	25.000	25.000	21.696	18.110	14.221
Gasto por intereses	–	2.125	1.844	1.539	1.209
Reducción del pasivo	–	3.304	3.585	3.890	14.221*
Valor al cierre del pasivo por arrendamiento	25.000	21.696	18.110	14.221	–

\* Incluidos los pagos del valor residual garantizado.

### Comparación con la NIC 17

La NICSP 13, *Arrendamientos*, se ha desarrollado fundamentalmente a partir de la NIC 17, *Arrendamientos* e incluye las modificaciones efectuadas a la NIC 17 como resultado del documento *Mejoras a las NIIF* emitido en abril de 2009. Las principales diferencias entre la NICSP 13 y la NIC 17 son las siguientes:

- La NICSP 13 incluye un comentario adicional al de la NIC 17 para aclarar la aplicabilidad de las normas a la contabilidad de las entidades del sector público.
- La NICSP 13 emplea, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 17. El ejemplo más significativo es el uso del término “estado de rendimiento financiero” en la NICSP 13. El término equivalente en la NIC 17 es “estado de resultados”
- La NICSP 13 no utiliza el término “ingreso”, que tiene en la NIC 17 un significado más amplio que el término “ingreso (de actividades ordinarias)”.
- La NIC 17 incluye una definición de “valor razonable” en su conjunto de definiciones de términos técnicos. La NICSP 13 no incluye esta definición por estar incluida en el *Glosario de Términos Definidos* publicado por separado (párrafo 7).
- La NICSP 13 tiene una guía de implementación adicional que ilustra la clasificación de un arrendamiento, el tratamiento de un arrendamiento financiero por parte de un arrendatario, el tratamiento de un arrendamiento financiero por parte de un arrendador y el cálculo de la tasa de interés implícita en un arrendamiento financiero.