

# Convergencia contable internacional: hacia un nuevo modelo de contabilización de arrendamientos\*

## Aracely del Socorro Sánchez-Serna

Contadora pública y licenciada en matemáticas, Pontificia Universidad Javeriana. Máster en finanzas, Universidad Externado de Colombia en convenio con la Universidad de Columbia de New York. Docente de planta de la Pontificia Universidad Javeriana.  
Correo electrónico: a-sanchez@javeriana.edu.co.

## Édgar Emilio Salazar-Baquero

Contador Público y especialista en contabilidad financiera internacional, Pontificia Universidad Javeriana. Especialista en Gerencia y Administración Tributaria de la Universidad Externado de Colombia. Asesor contable y tributario de diferentes organizaciones.  
Correo electrónico: edgar.salazar@javeriana.edu.co.

---

\* El presente artículo es producto del proyecto de investigación radicado en la Vicerrectoría Académica de la Pontificia Universidad Javeriana identificado con el código PS 082 y denominado *Propuesta de modelo técnico de integración de sistemas de información y prácticas de auditoría y transparencia para la pyme colombiana que participa en mercados globales*, presentado y desarrollado por el grupo de investigación del Departamento de Ciencias Contables. Fecha de inicio: 01-08-06, fecha de terminación: 01-08-09. El proyecto pretende formular un modelo contable que integre diferentes prácticas y regulaciones de contabilidad y auditoría que sea útil y adecuado a las necesidades de las organizaciones.

**Resumen** El arrendamiento se ha constituido en el mundo en una fuente importante de financiación para entidades de diferentes tipos y tamaños. Estos contratos por lo general afectan de manera significativa la posición financiera, los resultados y los flujos de efectivo de una entidad. Por tanto, se hace indispensable comprender y analizar la esencia de los contratos de arrendamiento, de manera que la información que se presenta en los Estados Financieros permita a los usuarios conocer adecuadamente la naturaleza del acuerdo y el impacto que éste genera. En el marco del proceso de convergencia adelantado por el regulador contable internacional IASB, International Accounting Standards Board y el regulador contable estadounidense FASB, Financial Accounting Standards Board, se ha venido analizando la necesidad de revisar y mejorar varios aspectos de la contabilización de los contratos de arrendamiento. Producto de las deliberaciones adelantadas por estos organismos, surgió el *Borrador de discusión sobre arrendamientos*, presentado en marzo de 2009. El *Borrador de discusión* evidencia las fallas del modelo contable existente y presenta una gran cantidad de asuntos analizados en el proceso, a raíz de lo cual se realiza una nueva propuesta de contabilización de los contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento generan derechos y obligaciones para el arrendatario. Un análisis de los derechos y obligaciones logró llevar a la conclusión de que algunos de éstos cumplen las definiciones de activos y pasivos. El nuevo modelo de contabilización requiere el reconocimiento de los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento. La forma de medir estos activos y pasivos requirió un estudio de diferentes propuestas, que dieron como resultado un modelo de medición consistente con activos y pasivos similares. El tratamiento contable de las características particulares de un contrato de arrendamiento –como las opciones de compra o renovación, las rentas contingentes y los valores residuales garantizados– han generado controversia entre los participantes. En las decisiones alcanzadas con posterioridad al *Borrador de discusión*, el IASB y el FASB han reafirmado la mayoría de sus posiciones sobre la contabilización de estos elementos. Finalmente, el último capítulo de este

documento dedica especial atención a revisar el impacto que el modelo propuesto puede generar en la información financiera que presentan las pyme en Colombia.

**Palabras clave autor** Arrendamientos, pyme, tratamiento contable.

**Palabras clave descriptor** Contratos de arrendamiento, pequeña y mediana empresa, información financiera.

### **International accounting convergence: towards a new model of rent accounting**

**Abstract** Rental has become an important financing source for entities of different kinds and sizes all over the world. These contracts generally affect –in a meaningful way– the financial position, results and cash flow of an entity. For that reason, it is crucial to understand and analyze the essence of rental contracts, so that the information presented in financial states allows users to adequately acknowledge the nature of the agreement and the impact it generates. In the frame of the process of convergence carried on by the International Accounting Standard Board, IASB, and the American regulator Financial Accounting Standard Boar, FASB, the need of revising and improving various aspects of the accounting of rental contracts. The sketch of discussion on rentals presented in March, 2009, came as a product of the deliberation carried on by these organisms. This document elucidates the failures of the current accounting model, and presents a wide variety of issues analyzed in the process, whereby a new proposal of the accounting of rental contracts is made. These contracts generate rights and duties for the tenant. From the analysis of these rights and duties, the conclusion that some of them perform the functions of actives and passives was reached. The new accounting model requires recognition of actives and passives derived from rental contracts. The manner of measuring these actives and passives required a study of different proposals that came to the result of a mediation model comprised of similar actives and passives.

The accounting treatment of the particular characteristics of a rental contract – like the options of purchase and renovations, contingent rentals and guaranteed residual values- have raised controversy among participants. In the decisions made after the sketch of discussion, both the IASB and the FASB have restated most of their positions on the accountancy of these elements. Finally, the last chapter of this document pays special attention on revising the impact that the proposed model can generate in the financial information presented by Small and Medium Business in Colombia.

**Key words author** Rent, Small and Medium Business, accounting treatment.

**Key words plus** Leases, Small and Medium-sized companies, Financial Information.

### **Convergência contável internacional: rumo a um novo modelo de contabilização de arrendamentos**

**Resumo** O arrendamento constitui-se no mundo inteiro em uma importante fonte de financiamento para entidades de diferentes tipos e tamanhos. Estes contratos geralmente afetam de maneira significativa a posição financeira, os resultados e os fluxos de caixa de uma entidade. Portanto, é indispensável compreender e analisar a essência dos contratos de arrendamento, de forma que a informação que se apresenta nos estados financeiros permita aos usuários conhecer adequadamente a natureza do acordo e o impacto que este gera. No marco do processo de convergência realizado pelo regulador contável internacional IASB, International Accounting Standard Board e o regulador contável estadunidense FASB, Financial Accounting Standard Board, tem sido analisada a necessidade de revisar e melhorar vários aspectos da contabilização dos contratos de arrendamento. Como produto das deliberações realizadas por estes organismos, surgiu o Rascunho de discussão sobre arrendamentos, apresentado em março de 2009. O Ras-

cunho de discussão evidencia as falhas do modelo contável existente e apresenta uma grande quantidade de assuntos analisados no processo, por isso foi apresentada uma nova proposta de contabilização dos contratos de arrendamento. Os contratos de arrendamento geram direitos e obrigações para o arrendatário. Uma análise dos direitos e obrigações permitiu chegar à conclusão de que alguns destes cumprem as definições de ativos e passivos. O novo modelo de contabilização requer o reconhecimento dos ativos e passivos derivados de um contrato de arrendamento. A forma de medir estes ativos e passivos requereu um estudo de diferentes propostas, que deram como resultado um modelo de medição consistente com ativos e passivos similares. O tratamento contável das características particulares de um contrato de arrendamento –como as opções de compra ou renovação, as rendas contingentes e os valores residuais garantidos– tem gerado controvérsia entre os participantes. Nas decisões alcançadas com posterioridade ao Rascunho de discussão, o IASB e o FASB têm reafirmado a maioria de suas posições sobre a contabilização destes elementos. Finalmente, o último capítulo deste documento dedica especial atenção a revisar o impacto que o modelo proposto pode gerar na informação financeira que apresentam as pme na Colômbia.

**Palavras-chave autor** Arrendamentos, pme, tratamento contável.

### **Introducción**

El tratamiento contable de los arrendamientos se ha convertido en un tema controversial desde hace algún tiempo. No es extraño encontrar en libros de teoría contable que se ocupen de las problemáticas modernas de la Contabilidad Financiera algún capítulo sobre arrendamientos.

A su vez, en los últimos años, se ha incrementado la atención mundial en el desarrollo

del proceso de convergencia entre los reguladores de contabilidad financiera reconocidos hoy como los más importantes. El International Accounting Standards Board, IASB, y el principal regulador estadounidense Financial Accounting Standards Board, FASB, han manifestado reiteradamente su compromiso de lograr un único conjunto de estándares contables de alta calidad.

En 2009, en el marco del proceso de convergencia, se presentó para comentarios públicos el borrador de discusión *Leases: Preliminary views*, elaborado conjuntamente por los consejos IASB y FASB. Se espera un proyecto de estándar para el segundo trimestre de 2010.

El presente trabajo, producto del proyecto de investigación *Propuesta de modelo técnico de integración de sistemas de información y prácticas de auditoría y transparencia en la pyme colombiana que participa en mercados globales*, realizado por un equipo de docentes del Departamento de Ciencias Contables de la Pontificia Universidad Javeriana, muestra la propuesta planteada en el *Borrador de discusión* sobre el reconocimiento, medición y presentación de un contrato de arrendamiento desde la perspectiva del arrendatario y su posible impacto en la información financiera que presentan las pyme.<sup>1</sup>

Si bien el proyecto está encaminado a generar un nuevo estándar sobre arrendamientos aplicable a las NIIF<sup>2</sup> completas, de acuerdo con la NIIF para PYMES, se espera hacer revisiones cada tres

años, que contemplarían las modificaciones a las NIIF completas. Por tanto, es de esperarse que el modelo propuesto sea acogido en la NIIF para PYMES en sus desarrollos posteriores.

En Colombia, en desarrollo del proceso de mejoramiento de las normas contables propuesto por la Ley 1314 de 2009, se espera que junto con el modelo contable para las pyme propuesto por ISAR,<sup>3</sup> la NIIF para PYMES sea uno de los principales referentes dado el gran número de pyme y su importancia en la economía nacional. Así, este modelo seguramente generará cambios en el tratamiento contable del arrendamiento para las pyme colombianas que participan y desean participar en mercados globales, lo cual contribuirá a incrementar la calidad y la transparencia de la información, lo que redundará en una mejora en los niveles de competitividad empresarial.

## Objetivos

Se espera que el presente trabajo contribuya a:

- Conocer una nueva propuesta de contabilización de los contratos de arrendamiento, junto con las consideraciones conceptuales que la sustentan.
- Mostrar los impactos que la propuesta de contabilización de los contratos de arrendamiento puede generar en el mejoramiento de la calidad y transparencia de la información financiera de las pequeñas y medianas entidades, lo que se traduce en un incremento en sus niveles de competitividad empresarial.

1 Para el presente trabajo, se entiende por *pyme* aquellas empresas que de acuerdo con la Ley 905 de 2004, poseen activos entre 100.000 y 610.000 unidades de valor tributario, UVT, y entre 51 y 250 trabajadores.

2 Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

3 Intergovernmental Working Group of Experts on International Standards of Accounting and Reporting, ISAR.

- Conocer las reflexiones de los autores sobre los principales asuntos tratados y fundamentar la generación de una carta de comentarios, al proyecto de estándar próximo a publicarse.
- Incentivar la participación de la comunidad contable en Colombia en el proceso de construcción de la regulación contable internacional, lo que enriquecerá a la vez el proceso de discusión de la regulación colombiana, en desarrollo de la Ley 1314 del 13 de julio de 2009.
- Las reflexiones de los autores sobre los temas planteados.

El tema de revelaciones fue abordado durante las deliberaciones posteriores al *Borrador de discusión*. Por tal razón, este documento no aborda el tema de la información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Se presenta además un apartado final que busca mostrar los posibles efectos que surgen de este modelo en la información financiera producida por las pyme.

## Estructura

Luego de introducir el concepto de arrendamientos en un primer apartado, se presenta el marco general del *Borrador de discusión*. En éste se plantean temas como la historia del proyecto, las críticas a los modelos existentes, la perspectiva desde la cual se trabaja el borrador y el enfoque del nuevo estándar. Las siguientes cinco secciones se ocupan de abordar los principales temas tratados en el *Borrador de discusión*, desde el punto de vista del arrendatario. Cada una de estas secciones incluye:

- La presentación del modelo propuesto en el *Borrador de discusión*, junto con las consideraciones analizadas para adoptar el modelo.
- Un resumen de los comentarios recibidos sobre el modelo propuesto.
- Las modificaciones a la propuesta preliminar (si existen), fruto de las deliberaciones efectuadas y del análisis de los comentarios recibidos. Se consideraron las decisiones alcanzadas hasta la reunión de Londres, entre el 15 y el 24 de marzo de 2010.

## 1. Arrendamientos

### 1.1 Definición y aspectos generales

En el marco del presente documento que busca hacer una reflexión y análisis de la discusión en curso por parte de IASB y FASB, respecto al reconocimiento contable de los contratos de arrendamiento, se hace necesario realizar un acercamiento a las definiciones sobre la figura del arrendamiento.

Según R. Charles Moyer, James R. McGuigan y William J. Kretlow (2008), el arrendamiento es un medio para obtener el uso económico de un activo durante un lapso específico, sin ser su propietario. En un contrato de arrendamiento, el dueño de la propiedad (arrendador) conviene en permitir que el usuario (arrendatario) la utilice durante un tiempo establecido; a cambio, el arrendatario conviene en realizar una serie de pagos periódicos al arrendador.

De otro lado, la estadounidense Securities and Exchange Commission, SEC (2005) definió el arrendamiento como “una obligación

contractual que permite que activos poseídos por una parte sean usados por otra, durante períodos específicos, a cambio de un pago o una serie de pagos”.<sup>4</sup> Según sus estudios, los activos comúnmente arrendados incluyen, entre otros, vehículos, aeroplanos, edificios y otros bienes inmuebles, maquinaria, equipos de cómputo y muchos otros activos tangibles. Adicionalmente, concluye que una entidad puede preferir tomar en arriendo en vez de comprar un activo por muchos motivos, como las economías de escala, el incremento en la flexibilidad de sus operaciones, las ventajas fiscales, las mejoras en el acceso al capital, la reducción de costos al actualizar sus equipos y las mejoras en la distribución de riesgos.

En desarrollo de una de sus reuniones conjuntas realizada el 2 de febrero de 2010 en Londres, IASB y FASB propusieron la siguiente definición de arrendamientos:

Un arrendamiento es un contrato en el que se transfiere el derecho a usar un activo específico, por un período determinado, a cambio de una contraprestación.

Desde una perspectiva económica, puede afirmarse que “el valor de un activo radica en su uso, no en su propiedad”. En otras palabras, una empresa puede desear adquirir el uso de los activos necesarios para la producción de bienes o servicios, y obtener unos beneficios futuros por

el uso de estos activos, considerando innecesario tener la propiedad legal.

En las definiciones anteriores están los aspectos básicos que deben ser tenidos en cuenta para la discusión en relación con el tratamiento contable de un contrato de arrendamiento. De un lado, el derecho a usar un activo y por otro, la obligación de pagar un canon a cambio del derecho adquirido.

## 1.2 Contratos de leasing en Colombia

En Colombia, una de las formas de arrendamiento que ha tomado más fuerza en los últimos años es el contrato de *leasing*.

*Leasing* es una palabra en inglés, que viene del verbo *to lease*, que significa *tomar o dar en arrendamiento*, pero que no recoge de manera suficiente la complejidad que encierra el contrato, al ser especial y diferente de un arriendo simple; sin embargo, la legislación y la doctrina mundial, incluida la emitida en Colombia, lo ha denominado *leasing*.

La figura de *leasing* ha tomado cada vez un papel más preponderante en el desarrollo de las compañías y por qué no decirlo, genera un impacto en el desarrollo económico de un país, que en una alta participación utiliza el *leasing* como mecanismo de financiación. Esta fuente de financiación es indistintamente utilizada por empresas de diferentes tamaños.

La Federación Colombiana de Compañías de Leasing, Fedeleasing, en conjunto con la Asociación Nacional de Instituciones Financieras, Anif y la Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo, Fedesarrollo, en el estudio *El leasing en Colombia: diagnóstico e impacto sobre la inversión y el crecimiento*, realizado

4 Traducción del texto original en inglés. SEC (2005). *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*.

y publicado en 2004, evalúa la importancia del *leasing* en el crecimiento del sector real por medio de la inversión en bienes de capital, y concluye:

- Los estudios más contundentes sobre la importancia del *leasing* en el crecimiento de los países muestran empíricamente que la infraestructura física y las máquinas puestas en operación son un componente crucial del crecimiento.
- En la medida en que los inversionistas enfrentan restricciones de liquidez, el mayor acceso de financiamiento por medio del *leasing* entra a jugar un papel fundamental en el desempeño de las actividades.
- El efecto positivo sobre el crecimiento se sustenta en el hecho de que el *leasing* “relaja” las restricciones de liquidez que enfrenta el sector real y reduce los obstáculos que las empresas tienen para su crecimiento.
- En general, los países en desarrollo tienen mercados de capitales poco desarrollados, lo cual constituye una barrera para la consecución de recursos de largo plazo por parte de las empresas que quieren emprender procesos de inversión o expansión.
- En Colombia, el *leasing* contribuye en forma importante a la financiación de la expansión de las empresas, incluso con mayor intensidad en los años recientes.
- El *leasing* es una importantísima herramienta de financiación de las empresas de todos los tamaños.

Dada la importancia del *leasing* en Colombia y considerando los problemas que han sido ampliamente discutidos sobre su tratamiento

contable, el cual responde a aspectos netamente tributarios (Estatuto Tributario, 127-1), cobra relevancia para la profesión contable, en el marco de la denominada Ley de convergencia contable (Ley 1314 de 2009), realizar una reflexión y análisis que permitan plantear una propuesta clara de revisión para el reconocimiento, medición y presentación de información acerca del *leasing*, como una de las formas de arrendamiento.

## 2. Marco general del borrador de discusión: *Leases: Preliminary Views*

### 2.1 Propósito del borrador de discusión

El borrador de discusión *Leases: Preliminary Views* tenía como objetivo fundamental resumir una visión preliminar del tratamiento contable del arrendatario en un contrato de arrendamiento y otros asuntos importantes sobre tales contratos. Además, propuso otra serie de elementos que deberán ser discutidos antes de la emisión de un estándar contable sobre arrendamientos. También estaba orientado a obtener opiniones sobre los temas antes expuestos.

### 2.2 Referencia histórica del proyecto

Desde hace varios años, los emisores de estándares y otras partes interesadas han venido discutiendo sobre la necesidad de mejorar y revisar aspectos de la contabilización de los contratos de arrendamiento.

En 1996, el grupo G4+1<sup>5</sup> de los emisores de estándares publicó el documento de discusión sobre la contabilización de los contratos

---

5 Grupo compuesto por miembros de reguladores contables de Australia, Canadá, Nueva Zelanda, Reino Unido y

de arrendamiento *Accounting for Leases: A New Approach-Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*. La propuesta apunta a eliminar la clasificación en arrendamiento operativo y financiero y, así mismo, las diferencias que surgen en su reconocimiento.

En el año 2000, el G4+1 publicó *Leases: Implementation of a New Approach*. Este documento de discusión también incluye una propuesta al tratamiento contable que debe realizar el arrendador.

En julio de 2006, los Consejos incluyeron en sus agendas la realización de un proyecto conjunto sobre contabilización de los contratos de arrendamiento. Este proyecto es parte de un trabajo conjunto orientado hacia la convergencia; su objetivo es la generación de un estándar mejorado sobre la contabilización de los contratos de arrendamiento, por tanto, el *Borrador de discusión* es el primer paso hacia el cumplimiento de esta meta.

El *Borrador de discusión* fue presentado públicamente para sus comentarios entre el 19 de marzo y el 11 de agosto de 2009.<sup>6</sup> Todos los interesados estaban invitados a comentar sobre la visión preliminar de los Consejos. Durante ese período se recibieron 290 cartas de comentarios.

Los siguientes cuadros resumen la participación de quienes respondieron, de acuerdo con el tipo de participante y su ubicación geográfica:

Tipo de participante	Número	(%)
Preparadores	136	46,897
Organizaciones sectoriales	51	17,586
Organizaciones profesionales	37	12,759
Emisores de estándares	16	5,517
Académicos	9	3,103
Firmas contables	9	3,103
Entidades gubernamentales	7	2,414
Usuarios	5	1,724
Reguladores	4	1,379
Otros	16	5,517
Total	290	100

Tabla 1. Resumen de las cartas de comentarios recibidas en respuesta al *Borrador de discusión sobre arrendamientos*, clasificado de acuerdo con el tipo de participante.

Fuente: IASB (2009). *Project Leases: Comment Letter Summary*. Traducción libre.

Región geográfica	Número	(%)
Europa	126	43,448
Norteamérica	86	29,655
Organizaciones internacionales	37	12,759
Asia-Pacífico	33	11,379
África y Medio Oriente	4	1,379
Centro y Suramérica	4	1,379
Total	290	100

Tabla 2. Resumen de las cartas de comentarios recibidas en respuesta al *Borrador de discusión sobre arrendamientos*, clasificado de acuerdo con la región geográfica del participante.

Fuente: IASB (2009). *Project Leases: Comment Letter Summary*. Traducción libre.

Vale la pena resaltar las cuatro (4) participaciones de Centro y Suramérica en el proyecto, como una prueba de que los interesados de todas las regiones del mundo están llamados a construir la regulación contable internacional:

- Asociación Brasileña de Empresas de Leasing (ABEL): Carta de comentarios No. 113.

de Estados Unidos, y del predecesor de IASB, el International Accounting Standards Committee, IASC.

<sup>6</sup> Aunque el período de discusión terminaba el 17 de julio de 2009, los Consejos recibieron comentarios hasta el 11 de agosto de 2009.

- Universidad de Chile – Comité Técnico IFRS: Carta de comentarios No. 147
- Comité Brasileño de Pronunciamientos Contables: Carta de comentarios No. 222
- Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera: Carta de comentarios No. 253.

No obstante, dada la tendencia de los países latinoamericanos por la adopción de los IFRS, se hace necesario el incremento del número de participantes de esta región, con el fin de que la regulación contable internacional tenga presente el contexto de los países en vía de desarrollo.

Se espera que para el segundo semestre de 2010, se publique un proyecto de estándar conjunto sobre arrendamientos.

### 2.3 Perspectiva del borrador de discusión

Inicialmente, el proyecto estaba orientado para que se considerara tanto el tratamiento contable del arrendatario como el del arrendador. Sin embargo, en una de sus reuniones previas, en julio de 2008, los Consejos decidieron concentrarse en el modelo contable para el arrendatario. Por tanto, el presente escrito también se centra en la perspectiva del arrendatario.

Las razones expuestas para el aplazamiento de la discusión respecto del modelo contable desde el punto de vista del arrendador son las siguientes:

- a. La mayor parte de los problemas con el modelo contable existente están asociados al tratamiento contable del arrendamiento operativo por parte del arrendatario. Los usuarios de los estados financieros no han

sugerido muchas preocupaciones sobre el tratamiento contable de los arrendadores.

- b. El tratamiento contable de los arrendatarios afecta un amplio espectro de compañías alrededor del mundo, en diversos sectores. Los estándares de contabilidad existentes subestiman significativamente los activos y pasivos del arrendatario que surgen en los contratos de arrendamiento. Por tanto, la mejora al tratamiento contable de los arrendatarios beneficiaría a un amplio número de usuarios.
- c. Si otros modelos contables, como el de reconocimiento de ingresos, no han sido revisados, es difícil y quizás prematuro construir un nuevo modelo contable para los arrendadores.
- d. Los modelos contables existentes para reconocer las propiedades de inversión, desde el punto de vista del arrendador son muy diferentes en los US GAAP<sup>7</sup> y los IFRS,<sup>8</sup> lo que requeriría que previamente deberían conciliarse estas diferencias y esto retrasaría el proyecto.

Sin embargo, varias desventajas surgen de la decisión de aplazamiento del modelo contable para el arrendador:

- a. El desarrollo del tratamiento contable para el arrendador podría proporcionar aspectos adicionales en la contabilidad de arrendatario y un mejor entendimiento de la esencia

7 United States - Generally Accepted Accounting Principles. Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Estados Unidos.

8 International Financial Reporting Standards. Normas Internacionales de Información Financiera.

económica de los contratos de arrendamiento.

- b. Además, podrían surgir cambios en el reconocimiento realizado por el arrendatario, una vez se haya direccionado el tratamiento para el arrendador.
- c. Un estándar contable para el arrendatario sería conceptualmente distinto con respecto al modelo que se está aplicando para el arrendador. Esto podría traer consecuencias adversas en la comprensibilidad de los estados financieros cuando se actúa como arrendador y arrendatario a la vez, lo que puede suceder en los casos de subarriendo.

Casi todos los que respondieron al *Borrador de discusión*, no estuvieron de acuerdo con la decisión de diferir el desarrollo del tratamiento contable del arrendador. Afirmaron que un contrato de arrendamiento involucra dos partes y deberían ser consideradas y contabilizadas de forma simétrica. Por lo general, la mayoría de cuestiones de la contabilidad de los arrendatarios y de los arrendadores está interrelacionada. Consecuentemente, evaluar sólo una parte del arrendamiento puede no proveer información suficiente para desarrollar un estándar mejorado.

En las reuniones posteriores de los Consejos, se han tratado las implicaciones para los arrendadores con miras a que el proyecto de estándar incluya el tratamiento contable de arrendatarios y arrendadores.

## 2.4 Tratamiento contable actual y problemas de los estándares existentes

El arrendamiento ha sido considerado una fuente importante de financiación para las em-

presas. Por tanto, es necesario que la contabilización de los arrendamientos proporcione a los usuarios de los estados financieros una información completa y comprensible de las actividades de arrendamiento financiero de una entidad. El documento de discusión no sólo describe el modelo contable existente, sino que recoge las críticas a éste.

El *Borrador de discusión de arrendamientos* menciona de manera diferenciada los tratamientos contables expuestos en IAS<sup>9</sup> 17 *Leases* y en SFAS 13 *Accounting for leases*.<sup>10</sup>

### 2.4.1 Arrendatario

Los estándares actuales de arrendamientos (IAS 17 y SFAS 13)<sup>11</sup> requieren que el arrendatario clasifique sus contratos de arrendamiento por alguna de las dos opciones, ya sea como arrendamiento financiero<sup>12</sup> o arrendamiento operativo. El arrendamiento financiero está definido como un contrato en el cual se transfieren al arrendatario todos los riesgos y beneficios de-

9 International Accounting Standards. Normas Internacionales de Contabilidad.

10 A partir del 1 de julio de 2009, los *Statements of Financial Accounting Standards*, SFAS, emitidos por FASB, junto con otros pronunciamientos, han sido reemplazados e incluidos en el nuevo formato de la regulación contable estadounidense: *FASB Accounting Standard Codification*. En este documento, las menciones a los SFAS incluirán la referencia de la nueva ubicación en el *FASB Accounting Standard Codification*. El tratamiento contable de los arrendamientos anteriormente incluido en SFAS 13, hoy se encuentra incluido en el *FASB Accounting Standard Codification - Topic 840*.

11 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

12 Bajo US GAAP, son denominados como arrendamientos de capital (*Capital leases*).

rivados de la propiedad del bien arrendado. Todos los demás contratos de arrendamiento deben ser tratados como arrendamientos operativos.

Los contratos clasificados como arrendamientos financieros son tratados de manera similar a una compra. Consecuentemente, el arrendatario reconoce en el estado de posición financiera el bien arrendado y una obligación de hacer unos pagos. El arrendatario deprecia el bien arrendado y distribuye los pagos de arrendamiento entre un cargo financiero y una reducción de la obligación.

En un contrato de arrendamiento clasificado como operativo, el arrendatario no reconoce activos ni pasivos al inicio del contrato. Los pagos de arrendamiento los reconoce como un gasto linealmente a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.

#### **2.4.2 Arrendador**

En IAS 17, si el arrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero, el arrendador da de baja de sus estados financieros el activo arrendado y reconoce una cuenta por cobrar por una cantidad igual a la inversión neta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento es igual al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento y el valor presente de cualquier valor residual garantizado. El ingreso financiero es reconocido utilizando un patrón que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta en el arrendamiento (Método del interés efectivo). El arrendador que a su vez es fabricante o distribuidor reconoce los resultados de la venta en un arren-

damiento financiero en la misma forma que para sus otras ventas.

Si el arrendamiento es clasificado como un arrendamiento operativo, el arrendador continúa reconociendo el activo arrendado y presenta éste en el estado de posición financiera de acuerdo con la naturaleza del activo. El activo arrendado es depreciado de la misma forma que los demás activos propios. El ingreso del arrendamiento es normalmente reconocido linealmente, a menos que otra base de reconocimiento refleje de mejor forma el consumo de los beneficios del activo arrendado.

Bajo el SFAS 13,<sup>13</sup> el arrendador debe clasificar el arrendamiento como: arrendamientos tipo venta, arrendamientos financieros directos, arrendamientos apalancados y arrendamiento operativos.

Los arrendamientos tipo venta, los financieros directos y los apalancados son arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los beneficios y riesgos derivados de la propiedad. Para saber si un arrendamiento transfiere sustancialmente todos los beneficios y riesgos asociados a la titularidad de la propiedad se revisan varios criterios específicos.

Si un arrendamiento es clasificado como un arrendamiento operativo, el bien arrendado es incluido en el estado de posición financiera dentro de la propiedad, planta y equipo y es depreciado de acuerdo con las políticas normales de depreciación del arrendador. El ingreso del arrendamiento es normalmente reconocido so-

---

13 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

bre una base de línea recta durante el plazo del contrato.

#### **2.4.3 Problemas con los estándares existentes sobre el tratamiento contable de los arrendatarios**

El modelo contable existente para arrendamientos ha sido criticado por no responder a las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros. Los siguientes son los argumentos expuestos:

- a. Muchos usuarios piensan que el arrendamiento operativo da lugar a reconocer activos y pasivos en los estados financieros del arrendatario. Consecuentemente, los usuarios de la información por lo general tratan de ajustar los importes reconocidos para reflejar tales activos y pasivos y el efecto de los contratos de arrendamiento en el resultado. Sin embargo, la información disponible para los usuarios en las notas a los estados financieros es insuficiente para que ellos puedan hacer el mencionado ajuste de forma fiable.
- b. La existencia de dos modelos contables muy diferentes para arrendamientos (el modelo para arrendamiento financiero y el modelo para arrendamiento operativo) significa que transacciones similares se pueden reconocer de formas muy diferentes, lo que reduce la comparabilidad para los usuarios.
- c. Los estándares actuales brindan oportunidades para estructurar transacciones que permiten conseguir la clasificación de un arrendamiento en particular. Si el arrendamiento es clasificado como un arrendamiento

operativo, el arrendatario obtiene una fuente de financiación que no es reconocida en el estado de posición financiera y que puede ser difícil de entender para usuarios de los estados financieros.

Sumado a lo anterior, los preparadores y los auditores han criticado el modelo existente por su complejidad. Por lo general, ha resultado difícil definir la línea divisoria entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento operativo con principios claros. En consecuencia, los estándares usan una mezcla de juicios subjetivos y *pruebas sobre líneas reglamentarias* que pueden ser difíciles de aplicar.

Además, algunos argumentan que el modelo contable existente es conceptualmente imperfecto, por los siguientes motivos:

- Al entrar en un contrato de arrendamiento, el arrendatario obtiene un derecho (el derecho a utilizar el ítem arrendado). Este derecho se enmarca dentro de la definición de un activo. De forma similar, el arrendatario asume una obligación (la obligación de pagar unos cánones), que cumple la definición de un pasivo. Sin embargo, si el arrendatario clasifica el arrendamiento como un arrendamiento operativo, el derecho y la obligación no son reconocidos.
- Son significativas y crecientes las diferencias entre el modelo contable para el arrendamiento y otros acuerdos contractuales. Esto ha llevado a un tratamiento contable inconsistente entre los acuerdos que responden a la definición de un arrendamiento

y otros acuerdos similares que no cumplen tal definición.

**2.4.4 Conclusiones del estudio realizado por la SEC**

La Securities and Exchange Commission (SEC) reconoció lo inadecuado del estándar contable de arrendamiento existente en junio de 2005 en su *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers* y recomendó a FASB emprender un proyecto para revisar las normas de arrendamiento, preferentemente en un proyecto conjunto con el IASB.

Este reporte muestra los resultados empíricos relacionados con los arrendamientos, de un estudio realizado utilizando una muestra de 200 reportes financieros presentados ante la SEC.

Una extrapolación de las evidencias recolectadas en la muestra sugiere que del total de emisores de valores inscritos ante la SEC, el 63% contabiliza arrendamientos operativos y el 22% reporta arrendamientos de capital. Esto revela la preferencia de los reportantes por los arrendamientos operativos. Adicionalmente, se recolectó la información sobre los flujos de efectivo comprometidos en los contratos de arrendamiento no cancelables,<sup>14</sup> revelados en las notas a los estados financieros.

**Table III(D)(2): Reported Future Cash Flows Committed under Operating and Capital Leases\***

Categorized by Type of Lease	Sub-Samples			Estimate for population (N=10,100) (millions)
	Full sample (n=200) (millions)	Large issuers (n=100) (millions)	Random issuers (n=100) (millions)	
Undiscounted cash flows committed under operating leases	\$205,97	\$195,51	\$10,47	\$1,252,006
Undiscounted cash flows committed under capital leases	\$16,10	\$15,80	\$293,00	\$45,10

\* These data were collected from the contractual obligations table in the off-balance sheet arrangements section of the MD&A (required by FR67) for the filings of issuers selected for the Staff Study. It is important to note that the data include only non-cancelable leases. It is also important to note that these amounts are not discounted.

Tabla 3. Reporte de flujos de efectivo futuros comprometidos bajo arrendamientos operativos y de capital.

Fuente: SEC (2005). *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*.

14 Un arrendamiento no cancelable es aquel en el cual ni el arrendatario ni el arrendador pueden retornar o exigir el retorno del bien unilateralmente, sino hasta el final del plazo del contrato.

La tabla anterior muestra la suma de los flujos futuros sin descontar derivados de los contratos de arrendamientos reportados. La extrapolación de los resultados de la muestra sugiere que los compromisos de pago (flujos de efectivo sin descontar) relativos a los arrendamientos operativos ascienden a US\$1.250.000 millones para el total de los emisores de valores inscritos ante la SEC. Para efectos ilustrativos, el valor fue descontado suponiendo un período de 5 años y una tasa de descuento del 8% anual. El valor presente resultante fue de US\$1.000.000 de millones.

A pesar de cumplir la definición de pasivos, la mayoría de estas obligaciones no es reconocida en los estados financieros del arrendatario, porque el tratamiento contable de los arrendamientos operativos requiere que no sean reconocidos pasivos por concepto de arrendamientos, distintos de las causaciones periódicas de las cuotas.

Estos hallazgos representan un muy fuerte fundamento a las críticas de los estándares actuales sobre arrendamientos.

## 2.5 Alcance del nuevo estándar contable de arrendamientos

En el marco de los problemas y críticas planteadas a los modelos contables existentes para el tratamiento contable del arrendamiento, se plantean algunos acercamientos de lo que podría ser un nuevo estándar de arrendamientos en desarrollo del proceso de convergencia IASB – FASB.

## 2.6 Enfoque propuesto para el alcance

Los Consejos consideraron dos posibles aproximaciones para definir el alcance de la pro-

puesta de un nuevo estándar contable de arrendamientos.

El *primer enfoque* consiste en basar el ámbito de aplicación de la propuesta de un nuevo estándar en el de los estándares vigentes sobre arrendamientos, en el cual el ámbito de aplicación del nuevo estándar contable de arrendamientos sería similar al de IAS 17 y SFAS 13.<sup>15</sup> Los modelos actuales cubren la mayoría de los contratos que transfieren el derecho a utilizar un activo por un período. Sin embargo, hay diferencias entre el alcance de IAS 17 y el de SFAS 13.<sup>16</sup> Por ejemplo, SFAS 13<sup>17</sup> aplica sólo a contratos que cubren un derecho a usar propiedad, planta y equipo (terreno y/o activos depreciables); IAS 17 define un arrendamiento como un derecho a usar un activo. En consecuencia, el alcance de IAS 17 es más amplio que el de SFAS 13<sup>18</sup> e incluye el arrendamiento de algunos activos intangibles.

Estas diferencias necesitarían ser conciliadas antes de que sea emitido un nuevo estándar.

La propuesta de un nuevo estándar podría incorporar los requerimientos del *EITF [Emerging Issues Task Force] Issue No. 01-8: Determi-*

15 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

16 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

17 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

18 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

ning *Whether an Arrangement Contains a Lease*,<sup>19</sup> IFRIC 4: *Determining whether an Arrangement contains a Lease* y SIC-27: *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Este planteamiento daría lugar a que todos los contratos que en la actualidad son contabilizados como contratos de arrendamiento, sigan siendo contabilizados como arrendamientos según el nuevo estándar.

Hay desventajas en esta propuesta. Ellas incluyen:

- a. Algunos miembros han expresado su preocupación acerca del alcance de la IFRIC 4 y EITF No. 01-8,<sup>20</sup> porque puede resultar en que algunos acuerdos se clasifiquen inapropiadamente como arrendamientos. Esas preocupaciones no se abordarán.
- b. Contratos similares con características similares pueden no ser consistentemente contabilizados. Por ejemplo, ciertos contratos de ejecución sucesiva, contratos de servicios, contratos de mantenimiento y contratos de arrendamiento comparten características similares, pero tienen diferentes tratamientos contables.
- c. Se necesitaría una guía adicional sobre cómo distinguir los pagos por servicios de los pagos por el derecho a usar un activo. Hay un requisito actual para distinguir los pagos por servicios de pagos de arrendamiento. Sin embargo, si el arrendamiento es clasificado como arrendamiento operativo de acuerdo con el estándar existente,

el arrendatario reconoce en el resultado tanto el pago de los servicios como el pago de arrendamiento, normalmente sobre una base de línea recta. Exigir la capitalización de los pagos de arrendamiento puede revelar que la orientación existente sobre la forma de distinguir los pagos es insuficiente.

El *segundo enfoque* que se consideró fue llevar a cabo una revisión fundamental de lo que constituye un contrato de arrendamiento. Este enfoque podría cambiar el alcance de cualquier propuesta de un nuevo estándar de contratos de arrendamiento y exigiría a los Consejos determinar, entre otras cosas:

- a. La distinción entre contratos que contemplan el derecho de usar a un arrendatario y contratos que no (ejemplo, algunos contratos de servicios).
- b. Cuando un contrato otorga un derecho a utilizar un componente de un activo mayor.
- c. Si las licencias de algunos activos intangibles son arrendamientos.

Este enfoque podría dar lugar, a su vez, a una ampliación del alcance para incluir algunos de los contratos adicionales y a la supresión de otros contratos del alcance del estándar sobre arrendamientos.

### 2.6.1 Decisión tentativa

El enfoque definido fue el de basar el nuevo estándar en el alcance de los estándares existentes. Se plantean las siguientes razones para ello:

- a. Al estar basado en los estándares existentes sería familiar para los interesados y, en esta

19 FASB Accounting Standards Codification - Topic 840.

20 Ibidem 14.

medida, su entendimiento e implementación serían fáciles.

- b. Aunque a veces pueden ser difíciles de aplicar las directrices detalladas en las IFRIC 4 y el EITF 01-8, en la mayoría de los casos es evidente si un contrato de arrendamiento está dentro del ámbito de aplicación de las normas existentes.
- c. Los Consejos piensan que será más eficaz centrarse en los aspectos principales de un nuevo planteamiento contable de los arrendamientos antes de determinar si se necesitan algunos cambios.

## 2.7 Exclusiones al alcance discutidas

Los Consejos discutieron si los arrendamientos que en sustancia eran una compra debían ser excluidos del alcance del nuevo estándar. Tentativamente, decidieron no excluirlos del alcance porque:

- a. La contabilidad que se propone en el *Borrador de discusión para los arrendatarios* debería dar lugar un tratamiento contable similar al de un activo adquirido.
- b. El intento de definir qué se entiende por “sustancialmente una compra” puede ser difícil. Algunos podrían restringir el término a los contratos de arrendamiento que automáticamente transfieren la propiedad al arrendatario. Otros ampliarían la definición para incluir, por ejemplo, contratos de arrendamiento de los activos que duran toda su vida útil.

Adicionalmente se plantearon otras exclusiones en el alcance del nuevo estándar sobre arrendamientos. Tales exclusiones no tuvieron una decisión preliminar en el *Borrador de discusión*:

- a. Contratos de arrendamiento para explorar o utilizar los recursos naturales. Estos contratos están excluidos del alcance de los estándares actuales de arrendamientos.
- b. Activos no esenciales o no centrales.<sup>21</sup>
- c. Arrendamientos de corto plazo.

## 2.8 Respuestas recibidas al Borrador de discusión

La mayoría de los que respondieron apoya la decisión de basar el proyecto en los estándares de contabilidad existentes.

Algunos mostraron su preocupación al afirmar que deben definirse los criterios que separan un contrato de arrendamiento de los contratos de servicios y otro tipo de contratos de ejecución sucesiva. Sin tal definición, las entidades podrán estructurar contratos de arrendamientos de forma que clasifiquen como contratos de servicios. Por tanto, se requiere mejorar IFRIC 4 y EITF 01-8.<sup>22</sup>

## 2.9 Modificaciones y acuerdos posteriores a la propuesta del Borrador de discusión

Durante las reuniones posteriores, los Consejos decidieron:

1. Excluir del alcance del nuevo estándar:
  - a. *Contratos que en sustancia representan la compra del bien.* Los Consejos reconocieron que las transacciones de arrendamientos son diversas y que el tratamiento contable debe reflejar esta

21 *Non-core Assets*. De acuerdo con el *Borrador de discusión*, estos activos no son esenciales para las operaciones de la entidad y, por tanto, se presumen de poco interés para los usuarios de los estados financieros.

22 FASB Accounting Standards Codification - Topic 840.

- diversidad. Por tanto, los contratos de arrendamientos que en esencia sean compras de un bien deben ser reconocidos de forma consistente con las demás adquisiciones de bienes y deben ser excluidos del alcance de un nuevo estándar de arrendamientos.
- b. *Arrendamientos de activos intangibles.* La inclusión de activos intangibles requeriría el estudio de las transacciones que involucran licencias y franquicias. Esto requeriría tiempo adicional antes de la emisión de un proyecto de estándar. Adicionalmente, los Consejos no han encontrado en la práctica casos de arrendamientos de activos intangibles que se reconozcan bajo IAS 17.
  - c. *Arrendamientos de activos para explorar o utilizar los recursos naturales.* Los Consejos concluyeron que las prácticas de estos sectores son diversas y muy especializadas. Por tanto, el nuevo estándar no debe aplicarse en ese tipo de transacciones.
  - d. *Arrendamientos de activos biológicos.* Bajo IFRS, la contabilidad de los activos biológicos está orientada a la medición al valor razonable. El nuevo estándar requeriría la medición del activo subyacente al costo. Por tanto, sería contraproducente requerir ahora la medición de activos biológicos al costo. Además, se aseguraría que todos los aspectos relevantes de la contabilización de activos biológicos se encuentren en un solo estándar.
2. No proveer una exclusión del alcance para activos no básicos.<sup>23</sup> Aunque tales activos son diferentes de los activos principales, los usuarios también requieren conocer el impacto de estos arrendamientos en el desempeño de una entidad. En vez de un tratamiento contable distinto, puede ser útil la presentación por separado.
  3. Debido a su naturaleza, los arrendamientos con un plazo máximo de 12 meses (arrendamientos de corto plazo) podrán ser contabilizados por medio de un tratamiento simplificado.
- Una vez presentados los elementos introductorios mencionados en este capítulo, los siguientes se ocupan de resumir la nueva propuesta de reconocimiento, medición y presentación de arrendamientos, teniendo en cuenta sus características.

### 3. Visión preliminar sobre el reconocimiento de los arrendamientos

#### 3.1 Aspectos analizados

Como se mostró en el capítulo anterior, el tratamiento actual de los arrendamientos es criticado porque en ocasiones falla al reconocer la esencia económica de la transacción. Por ejemplo, el arrendamiento no cancelable<sup>24</sup> de un equipo de valor significativo por un período lar-

23 *Non-core Assets.* De acuerdo con el Borrador de Discusión, estos activos no son esenciales para las operaciones de la entidad y, por tanto, se presumen de poco interés para los usuarios de los estados financieros.

24 Un arrendamiento no cancelable es aquel en donde ni el arrendatario ni el arrendador pueden retornar o exigir el

go (por ejemplo, 20 años) podría suponer una importante obligación que, si el arrendamiento fuera tratado como operativo, no sería reconocida en el estado de situación financiera, salvo por la causación periódica de las cuotas correspondientes. Los Consejos decidieron entonces realizar un análisis de los derechos y obligaciones que surgen en un contrato de arrendamiento, para determinar si éstos corresponden a activos y pasivos, de acuerdo con las definiciones existentes de dichos elementos.

El análisis se basó en un arrendamiento sencillo;<sup>25</sup> no obstante, una visión preliminar de arrendamientos más complejos se mostrará más adelante. El siguiente ejemplo sirvió de base para identificar los derechos y obligaciones para el arrendatario en un contrato de arrendamiento.

### 3.1.1 Ejemplo 1

Se recibió una máquina mediante un contrato de arrendamiento por un período fijo de 5 años. La vida útil estimada de la maquinaria es de 10 años. El arrendatario no puede cancelar el contrato ni tampoco tiene el derecho de extender el término por un período adicional. Tampoco se pactó la opción de comprar la máquina al final del plazo del contrato ni se establecieron valores residuales garantizados de la maquinaria en esta fecha. Los pagos deben hacerse periódicamente, una vez la máquina es recibida, los pagos son fijos y determinados en el contrato. No

---

retorno del bien unilateralmente sino hasta el final del plazo del contrato.

25 Arrendamiento sencillo hace referencia al que no incluye condiciones distintas al derecho de usar el activo por un tiempo determinado, a cambio de una contraprestación.

hay acuerdos sobre mantenimientos del activo o servicios similares en el contrato.

Para simplificar el análisis, los Consejos decidieron considerar sólo aquellos derechos y obligaciones que surgen después de que la maquinaria es entregada. Puede haber derechos y obligaciones que se generen antes de recibir la maquinaria, por ejemplo, cuando el contrato es firmado.

La siguiente tabla representa los derechos y obligaciones del arrendatario, identificados por los Consejos en un contrato de arrendamiento:

Derechos	Obligaciones
Usar el bien arrendado durante un período determinado.	Realizar los pagos de las cuotas correspondientes (cánones), por usar el activo en un período determinado
	Entregar el bien arrendado al finalizar el plazo del contrato.

Tabla 4. Derechos y obligaciones del arrendatario en un contrato de arrendamiento.

Fuente: IASB, FASB (2009). *Borrador de discusión sobre arrendamientos*. Traducción libre.

Una vez determinados los derechos y obligaciones, se contrastaron con las definiciones de activos y pasivos existentes. IASB contiene tales definiciones en el *Marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros*. FASB incorpora tales definiciones en su *Concept Statement No. 6 (CON 6)*.

No obstante, las definiciones de activos y pasivos existentes para IASB y FASB no son iguales, los conceptos que sustentan esas definiciones son los mismos.

Según el marco conceptual adoptado por IASB:

Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Según el CON 6:

Assets are probable future economic benefits obtained or controlled by a particular entity as a result of past transactions or events.

Liabilities are probable future sacrifices of economic benefits arising from present obligations of a particular entity to transfer assets or provide services to other entities in the future as a result of past transactions or events.

Los Consejos concluyeron que, de acuerdo con las definiciones existentes, los activos tienen las siguientes características en común:

- a. La entidad controla un recurso o un beneficio económico.
- b. Surge de un evento pasado.
- c. Se espera que beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad.

De la misma forma, los pasivos poseen las siguientes características básicas:

- a. Existe una obligación presente para la entidad.
- b. La obligación surge de un evento pasado.
- c. Se espera que la obligación resulte en una salida de beneficios económicos.

A partir de estas características, se determinó si los derechos y obligaciones en un contrato de arrendamiento cumplen las definiciones de activos y pasivos contenidas en los marcos conceptuales.

### 3.2 El derecho de usar el bien arrendado

Los Consejos identificaron al derecho a usar el bien arrendado como *un recurso económico* del arrendatario, porque éste puede utilizarlo para generar entradas o para reducir salidas de flujos de efectivo.

El arrendatario *controla* el activo durante el plazo del contrato, porque el arrendador no puede solicitar la devolución del bien arrendado, sin el consentimiento del arrendatario.

El control resulta de un *evento pasado*. En este caso, la firma del contrato de arrendamiento y la entrega del bien arrendado al arrendatario.

*Beneficios económicos futuros* fluirán hacia la entidad, mediante el uso del bien arrendado.

Del análisis anterior logró concluirse que el derecho a usar el bien arrendado cumple la definición de activo para el arrendatario.

#### 3.2.1 La obligación de pagar los cánones durante el plazo del contrato

Es una *obligación presente*, derivada del acuerdo alcanzado en el contrato. Por tanto, es legalmente exigible.

Surge de un *evento pasado*. En este caso, la firma del contrato y la recepción del bien por parte del arrendatario, dan lugar a realizar los pagos de las cuotas.

La obligación requerirá, para satisfacerla, de la *salida de beneficios económicos* de la entidad arrendataria (usualmente efectivo).

Algunos participantes han mencionado que la obligación de pagar los cánones es una obligación condicional, porque a menos que el arrendador permita de forma continua el acceso al bien arrendado, el arrendatario no estará obligado a realizar los pagos correspondientes.

Sin embargo, los Consejos concluyeron que en un arrendamiento no cancelable, el arrendatario no tiene la facultad de terminar el contrato y evitar pagar los cánones. Por eso, el arrendatario tiene una obligación incondicional de pagar los cánones de arrendamiento. (A menos que las partes acuerden cancelar el contrato de común acuerdo).

Por tanto, la obligación de pagar los cánones de arrendamiento cumple la definición de un pasivo para el arrendatario.

### **3.2.2 La obligación de retornar el bien arrendado al finalizar el plazo del contrato**

Es una *obligación presente*, porque representa un deber de entregar el bien que posee el arrendatario.

*Surge de eventos pasados.* En este caso, la firma del contrato y la recepción del bien por par-

te del arrendatario, dan lugar a la devolución del bien al finalizar el término previsto para el arrendamiento.

*No resultará en la salida de beneficios económicos* para la entidad. Aunque inicialmente puede pensarse que la entrega del bien significa la salida de beneficios económicos para el arrendatario, los Consejos concluyeron que tal entrega no implica la salida de beneficios económicos para el arrendatario. A pesar de que al finalizar el plazo del contrato el arrendatario tiene posesión del bien, él no tiene derecho a usar el elemento arrendado, una vez el plazo ha expirado. Por tanto, la posesión del bien al finalizar el plazo del contrato no representa beneficios económicos para el arrendatario porque éstos han expirado cuando culmina el contrato.

La conclusión es que la obligación de retornar el bien arrendado, al finalizar el plazo del contrato, no resulta en una salida de beneficios económicos y, en consecuencia, no cumple la definición de un pasivo.

En resumen, los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento simple descrito en el ejemplo 1, se presentan en la siguiente tabla:

Descripción del derecho	Control	Evento pasado	¿Beneficios económicos futuros?	¿Es un activo?
Derecho de usar el activo	Derecho legal establecido por el contrato	Firma del contrato y posterior entrega del bien	Sí	Sí
<b>Descripción de la obligación</b>	<b>Obligación presente</b>	<b>Evento pasado</b>	<b>¿Salida de beneficios económicos futuros?</b>	<b>¿Es un pasivo?</b>
Obligación de pagar los cánones de arrendamiento.	Obligación legalmente exigible, establecida en el contrato de arrendamiento.	Firma del contrato y posterior entrega del bien.	Sí (pagos en efectivo)	Sí
Obligación de retornar el bien al finalizar el plazo del arrendamiento.	Obligación legalmente exigible, establecida en el contrato de arrendamiento.	Firma del contrato y posterior entrega del bien.	No, porque el arrendatario no tiene beneficios económicos de la maquinaria y no tiene que hacer ningún pago después del final del plazo del arrendamiento.	No

Tabla 5. Activos y pasivos surgidos de un contrato de arrendamiento.

Fuente: IASB, FASB (2009). *Borrador de discusión sobre arrendamientos*. Traducción libre.

Sobre la base de los análisis mostrados anteriormente, los Consejos concluyeron que los actuales modelos de contabilización de arrendamientos (IAS 17 y SFAS 13)<sup>26</sup> son inconsistentes con las definiciones existentes en el *Marco Conceptual* y en el *CON 6*. Por tanto, decidieron desarrollar un nuevo modelo de contabilización de arrendamientos, que debe reconocer activos y pasivos resultantes en los contratos de arrendamiento. Tal modelo requerirá:

- El reconocimiento de un activo por el derecho a usar el bien arrendado por el plazo del arrendamiento.
- Y un pasivo por la obligación de pagar los cánones del arrendamiento.

Se espera que el nuevo modelo propuesto responda a muchas de las críticas de los modelos contables actuales. En particular,

- Activos y pasivos resultantes de los contratos de arrendamientos que en el presente se clasifican como operativos serían reconocidos en los estados financieros. En consecuencia, los usuarios de la información no necesitarían realizar ajustes a la información que contienen los estados financieros en búsqueda de reflejar tales activos y pasivos no reconocidos.
- El nuevo modelo contable se aplica a todos los contratos de arrendamiento. Por consiguiente, transacciones similares no serán contabilizadas de forma distinta (como ocurre hoy) y la comparabilidad para los usuarios se vería incrementada.

- La oportunidad de estructurar operaciones que provean una fuente de financiación *fuera de balance* sería reducida. Esto haría los estados financieros más comparables y más fáciles de entender para los usuarios.
- El nuevo modelo es consistente con los marcos conceptuales y los estándares recientemente emitidos por los Consejos.

### 3.3 Análisis de arrendamientos más complejos

Los contratos de arrendamiento por lo general son más complejos que el contrato del ejemplo 1. Pueden encontrarse:

- Opciones de terminar el contrato de forma anticipada (con penalidades o sin éstas).
- Opciones de renovar el término del contrato (a valores de mercado o no).
- Opciones de comprar el bien arrendado al final del plazo del contrato (a valores de mercado o no).
- Obligaciones de hacer pagos contingentes derivados de eventos futuros.
- Obligaciones de compensar al arrendador, si el valor residual del bien disminuye por debajo de un valor definido (garantías sobre valores residuales, llamados también valores residuales garantizados).

Tales elementos podrían ser reconocidos y medidos de forma separada. Por ejemplo, las opciones de comprar el bien o de terminar el contrato podrían cumplir la definición de activo. De la misma forma, los valores residuales garantizados podrían cumplir la definición de un pasivo.

Algunas de las desventajas propuestas de este enfoque incluyen:

26 CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900657&blobheader=application%2Fpdf>.

- Podría tornarse complejo para los preparadores, porque requeriría desarrollar criterios de identificación, reconocimiento y medición de cada componente de un contrato de arrendamiento.
- Los componentes de un contrato de arrendamiento por lo general están interrelacionados. Requerir la separación de tales componentes podría llevar a un tratamiento contable inconsistente y de menor utilidad para los usuarios.
- Algunos componentes –como las opciones– son medidos de acuerdo con los estándares sobre instrumentos financieros, a su valor razonable. El valor razonable de una opción para renovar el término del contrato es difícil de medir, porque por lo general no hay mercados activos para este tipo de opciones.
- La mitad de quienes respondieron apoyó el modelo propuesto. Un tercio de quienes respondieron no apoya las decisiones tentativas respecto al nuevo modelo de reconocimiento de activos y pasivos. Los demás no respondieron sobre el tema y centraron sus comentarios en el tratamiento contable para el arrendador.
- Quienes respondieron y apoyaron los principios propuestos reconocieron los problemas con los estándares existentes y apoyaron los esfuerzos de los Consejos por mejorarlos.
- Quienes no apoyan el modelo propuesto son principalmente preparadores y organizaciones sectoriales. Afirman que el reconocimiento de activos por el derecho a usar el bien arrendado, no es aplicable a todos los arrendamientos, porque los contratos de arrendamiento son diversos y su sustancia económica varía desde un arriendo simple hasta una compra financiada. Por tanto, consideran que el modelo actual es apropiado porque refleja las diferencias entre unos acuerdos y otros.

Debido a los problemas identificados anteriormente, se concluyó no adoptar un enfoque por componentes y requerir la contabilización de:

- Un único activo que incluya los derechos adquiridos bajo opciones.
- Un único pasivo que incluya las obligaciones de pagar rentas contingentes y los valores residuales garantizados.
- Más de la mitad de los que respondieron apoya la decisión de los Consejos de no adoptar un enfoque de componentes separados por considerarlos costosos y complejos de aplicar para los preparadores. Algunos no están de acuerdo con este enfoque, en especial en el tratamiento contable de las opciones y las rentas contingentes. Ellos opinan que una obligación que depende de un evento futuro debe ser reconocida de acuerdo con IAS 37 o el SFAS 5.<sup>27</sup>

### 3.4 Respuestas recibidas al Borrador de discusión

Las cartas de comentarios recibidas por los Consejos dejan ver un panorama general de aceptación del modelo de reconocimiento de activos y pasivos. Sin embargo, a continuación, se resumen algunos de los comentarios que pueden invitar a la reflexión:

27 FASB Accounting Standards Codification - Topic 450.

**3.5 Reflexiones de los autores**

El modelo propuesto responde a los objetivos planteados para el *Borrador de discusión*, porque logra solucionar muchos de los problemas detectados en el tratamiento contable actual de los arrendamientos, en especial los referidos a los arrendamientos operativos. Requerir el reconocimiento de un activo y de un pasivo derivados del derecho a usar el bien arrendado y de la obligación de pagar los cánones, reduce la posibilidad de que las entidades entren en acuerdos de arrendamiento sin incluir los pasivos correspondientes en sus estados financieros.

La decisión de los Consejos de excluir del alcance del nuevo estándar sobre arrendamientos aquellos acuerdos que sean *sustancialmente*

*una compra*, responde a un problema detectado acerca de la diversidad de acuerdos que pueden tomar la forma de un arrendamiento. Así, los contratos que representan compras de activos (para el arrendatario), deben reconocerse de acuerdo con la sustancia económica de la operación. Los contratos que confieran el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon serán contabilizados de acuerdo con el nuevo estándar.

El modelo propuesto puede requerir modificaciones en el futuro, al basarse en las definiciones actuales de activos y pasivos que actualmente están en discusión en el proyecto del desarrollo de un nuevo marco conceptual conjunto entre IASB y FASB.

**4. Medición de activos y pasivos en los contratos de arrendamiento**

**4.1 Esquema de medición propuesto para los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento**

A) Medición inicial		Enfoque propuesto	
Medición inicial de obligación de pagar los cánones.		Valor presente de los cánones futuros.	
Tasa de interés usada.		Tasa de interés incremental del arrendatario.	
Medición inicial del activo.		Costo: Valor presente de los cánones futuros.	
B) Medición posterior		Enfoque propuesto	
Medición posterior de la obligación de pagar cánones.		Costo amortizado	
Remediación de la tasa de interés incremental.		IASB propone requerir la remediación de la tasa incremental.	FASB propone no requerir la remediación de la tasa incremental.
Medición posterior del derecho a usar el activo.		Costo amortizado.	
Tratamiento de la obligación por cambios en los flujos futuros de efectivo estimados.		Enfoque de actualización. El importe en libros de la obligación es ajustado al valor presente de los flujos futuros de efectivo, utilizando la tasa de interés efectiva original.	

Tabla 6. Medición de activos y pasivos en un contrato de arrendamiento.  
Fuente: Elaboración propia.

## 4.2 Resumen del análisis realizado sobre la medición de activos y pasivos que surgen de los contratos de arrendamiento

### 4.2.1 Medición inicial de la obligación

En los dos modelos (IFRS – US GAAP), ciertos pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable o a un valor que se aproxima a su valor razonable. En estas circunstancias, el planteamiento de la discusión inicial es si la obligación debe medirse inicialmente a su valor razonable:

- a. El valor razonable refleja las condiciones actuales del mercado, situación que provee a los usuarios de los estados financieros información más relevante que aquella que presentan otras formas de medición.
- b. Requerir el uso del valor razonable permite la presentación de información más comparable, porque ignora los factores específicos de cada entidad.
- c. La medición inicial es consistente con el tratamiento contable de otros pasivos financieros.

No obstante las ventajas descritas del uso del valor razonable, se concluyó que para la mayoría de contratos de arrendamiento, no es posible observar directamente el valor razonable de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento. En consecuencia, para la medición inicial de la obligación, deberán utilizarse técnicas de flujos de efectivo descontados. Esta medición es la que más se aproxima a su valor razonable.

Por consiguiente, la decisión tentativa requiere que la obligación de pagar rentas deba

medirse inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento.

#### 4.2.1.1 Tasa de interés usada en el descuento

La determinación de un valor presente o descuento implica el uso de una tasa de descuento apropiada, como un elemento esencial de la medición. Los Consejos consideraron el uso de dos tasas:

- a. La tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento: Aquella que iguala el valor presente de los pagos futuros del arrendamiento y de los valores residuales no garantizados con el valor razonable del bien arrendado y los costos directos iniciales del arrendador.
- b. La tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario: Aquella que el arrendatario tendría que pagar en un arrendamiento similar o, si ésta no es determinable, la tasa que, al inicio del arrendamiento, el arrendatario tendría que pagar por pedir fondos prestados en un plazo y con garantías similares a las del arrendamiento.

Algunos miembros opinaron que la tasa de interés que debe usarse es la tasa de interés implícita en el contrato, porque es la tasa de interés que el arrendador carga a la transacción y es específica para la obligación que se mide.

Debido a que ésta es una tasa que determina el arrendador, y que tiene en cuenta estimaciones realizadas por éste (como el valor residual del bien en una fecha futura), los Consejos concluyeron que en muchas ocasiones al arrendatario no le será posible determinar la tasa implícita en el arrendamiento.

Debido a los problemas asociados con la determinación de la tasa implícita, los Consejos decidieron discutir si es posible utilizar la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario como medida para descontar los pagos del arrendamiento.

Los Consejos decidieron inicialmente proponer la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario, porque esta tasa por lo general llevaría a medir la obligación por un valor que se aproxima a su valor razonable.

#### **4.2.1.2 Medición inicial del activo**

Muchos activos no financieros (como el derecho a usar el bien arrendado) se miden al costo. En este caso, el costo sería igual al valor presente de los pagos futuros derivados del arrendamiento (medición inicial del pasivo).

También se discutió la opción de medir el activo por su valor razonable. Según los miembros que apoyan esta posición, el valor razonable refleja las condiciones actuales de mercado y, por tanto, provee información más relevante a los usuarios de los estados financieros.

Los Consejos decidieron requerir la medición del activo por el derecho a usar el bien arrendado al costo, porque:

- a. La medición inicial al costo es más fácil y menos costosa de aplicar que la medición inicial a valor razonable.
- b. El costo del derecho a usar el bien arrendado será una aproximación justa a su valor razonable al comienzo del arrendamiento.

### **4.3 Medición posterior de la obligación de pagar los cánones del arrendamiento**

La primera propuesta analizada incluyó un modelo de medición posterior que vinculara el tra-

tamiento contable del derecho de usar el bien arrendado y la obligación de pagar los cánones. Según este modelo, el activo y el pasivo se amortizarían periódicamente en la misma cuantía, dando como resultado que el valor de las cuotas se reflejaría como gasto de arrendamiento en el resultado. Los Consejos concluyeron que, por lo general, la vinculación existe en el momento inicial del arrendamiento pero no en momentos posteriores. Además, el enfoque propuesto es inconsistente con la medición de otros pasivos financieros y de otros activos no financieros.

Los Consejos consideraron otras dos aproximaciones para la medición posterior de la obligación de pagar los cánones:

- a. Valor razonable
- b. Costo amortizado

#### **4.3.1 Valor razonable**

En relación con la medición de la obligación de pagar los cánones a valor razonable, se discutieron las ventajas y desventajas de esta propuesta:

Entre las ventajas se mencionó que la medición a valor razonable permite reflejar las condiciones actuales del mercado y que adicionalmente provee a los usuarios de los estados financieros con información más relevante.

Sin embargo, fueron enunciadas las siguientes desventajas:

- a. Obligaciones similares son medidas en los IFRS y en US GAAP usando el método del costo amortizado.
- b. Una medición posterior a valor razonable podría ser inconsistente con las decisiones tentativas del comité de realizar la medición inicial al costo.

- c. La remediación de la obligación de pagar los cánones a valor razonable podría ser más costosa y compleja para los preparadores, dado que se requiere la estimación, tanto de flujos de efectivo esperados, como de las tasas de interés de actuales.

#### 4.3.2 Costo amortizado

Bajo este enfoque, el arrendatario reconoce intereses por la obligación pendiente de pagar. Se plantearon las siguientes ventajas de la utilización del costo amortizado:

- a. Es consistente con la medición de otros pasivos financieros no derivados y con las decisiones de los Consejos de no realizar la medición inicial a valor razonable.
- b. Este método es más simple y menos costoso para los preparadores.

Para tomar la decisión se concluyó que en el caso de un contrato de arrendamiento, las mencionadas desventajas de requerir la medición posterior de la obligación a valor razonable sobrepasarían los beneficios potenciales a los usuarios. En consecuencia, la medición posterior de las obligaciones de pagar cánones debe hacerse al costo amortizado.

#### 4.4 Remediación de la tasa de interés incremental

En la medición inicial se decidió que el arrendatario debería descontar los pagos del arrendamiento usando la tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. En la medición posterior se discutió si se requeriría que el arrendatario revisara esta obligación de pagar los cánones para reflejar cambios en la tasa de interés incremental.

Se presenta diferencia entre los conceptos de FASB y IASB. FASB piensa que no se requiere la remediación de la tasa de interés incremental para el arrendatario, debido a que no sería consistente con la medición a costo amortizado. IASB manifiesta que la obligación de pagar las cuotas debe ser remediada para reflejar los cambios de la tasa de interés incremental, porque dicha tasa reflejaría las condiciones de mercado. Sin embargo, IASB no define si esta remediación debe tener lugar en cada fecha del reporte o sólo cuando hay un cambio estimado en los flujos de efectivo.

#### 4.5 Contabilización de los cambios de flujos de efectivos estimados

Se concluyó que el valor de la obligación que surge de pagar los cánones de arrendamiento debe ser ajustado para reflejar los cambios en los flujos de efectivo estimados. Los valores residuales garantizados, las rentas contingentes o las opciones del arrendamiento podrían hacer cambiar las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de la obligación. Tales conceptos se explicarán en un apartado posterior.

Según los Consejos, el efecto de tales cambios en el tratamiento contable de la obligación podría ser contabilizado de tres formas:

- El enfoque *prospectivo*, en el cual una nueva tasa de interés efectiva debe ser calculada sobre la base del valor en libros de la obligación y los flujos de efectivo restantes.
- El enfoque *de actualización*, en el cual el importe en libros de la obligación es ajustado al valor presente de los flujos futuros de efectivo, utilizando la tasa de interés efectiva original.

- En el enfoque *retrospectivo* se requiere la determinación de una nueva tasa de interés efectiva sobre la base del importe original de la obligación, los flujos de efectivo recibidos o pagados a la fecha y los flujos de efectivo estimados restantes. La nueva tasa de interés efectiva debería ser usada para ajustar el importe en libros de la obligación al valor presente de los flujos de efectivo futuros revisados, descontados a la nueva tasa de interés efectiva.

Debido a que el enfoque *de actualización* es consistente con la forma en que se tratan las obligaciones financieras medidas a costo amortizado, se decidió que éste sería el enfoque a utilizar para contabilizar los cambios en la obligación derivados de los cambios en las estimaciones de flujos futuros de efectivo.

#### 4.6 Medición posterior del derecho a usar el activo

Los Consejos consideraron la posibilidad de realizar la medición posterior del activo a costo amortizado o a su valor razonable. Se anotaron las siguientes desventajas que surgirían de realizar la medición posterior del derecho a usar el activo a valor razonable:

- a. La medición posterior a valor razonable reduce la comparabilidad para los usuarios de los estados financieros, dado que podría ser inconsistente con el tratamiento de otros activos no financieros. Por ejemplo, IAS 16 o IAS 38 permiten pero no requieren la medición posterior a valor razonable. Bajo US

- GAAP, las propiedades, planta y equipo y los activos intangibles son medidos a costo amortizado (ARB 43<sup>28</sup> y SFAS 142).<sup>29</sup>
- b. La medición posterior a valor razonable resultaría inconsistente con la decisión tentativa de realizar la medición inicial al costo.
  - c. La continua remediación del derecho a usar el activo sería difícil y costosa para los preparadores.

Los Consejos piensan que estas desventajas pesan más que los beneficios potenciales para los usuarios de los estados financieros. En consecuencia, los Consejos decidieron tentativamente que la medición posterior del derecho a usar el activo para el arrendatario se realice al costo amortizado.

La medición posterior a costo amortizado requiere que el arrendatario amortice (deprecie) el derecho a usar el bien arrendado sobre el tiempo más corto entre el término del contrato y la vida económica del activo arrendado. Cuando la expectativa del arrendatario sea obtener la propiedad al final del contrato, el período de amortización debería ser la vida económica o la vida útil del bien arrendado. La amortización, al igual que en los activos propios, deberá estar basada en el patrón de consumo de los beneficios económicos incorporados en el derecho de usar el bien arrendado.

#### 4.7 Deterioro del valor

El derecho a usar el activo debería ser revisado por deterioro. Los Consejos aún no han definido un punto de vista preliminar sobre cómo de-

28 FASB Accounting Standards Codification - Topic 360.

29 *Ibidem*, 23.

terminar el deterioro del activo por el derecho a usar un bien arrendado. Los Consejos propusieron resolver este asunto antes de la emisión de la propuesta de un nuevo estándar.

#### **4.7.1 Respuestas recibidas al Borrador de discusión**

Casi todos los que respondieron están de acuerdo con el modelo propuesto de medir la obligación de pagar los cánones al valor presente de los pagos del arrendamiento. Sin embargo, hay división entre quienes comentaron sobre la tasa que debe usarse para el descuento.

Algunos apoyaron la decisión de los Consejos de requerir el uso de la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario. Su fundamento principal es la dificultad existente en la determinación de la tasa de interés implícita del contrato. Sin embargo, se requirió a los Consejos el desarrollo de guías sobre la determinación de la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario.

Otros argumentaron que conceptualmente la utilización de la tasa de interés implícita en el contrato es correcta. En consecuencia, ésta debe utilizarse cuando esté disponible. Según estos participantes, la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario debe ser usada sólo cuando la tasa implícita no pueda determinarse.

La mayoría de quienes respondieron está de acuerdo con la medición inicial del activo al costo y su medición posterior al costo amortizado. También hay consenso en que la medición posterior de la obligación se realice al costo amortizado, porque es consistente con la medición de otros pasivos financieros. Quienes no

estuvieron de acuerdo apoyaron el enfoque de la medición vinculada.

La generalidad de los que respondieron afirmó que el arrendatario no debería revisar su obligación de pagar las cuotas para reflejar cambios en la tasa incremental del arrendamiento del arrendatario. En su opinión, esto reduciría la comparabilidad de la información, sería inconsistente con el tratamiento de otros pasivos financieros e incrementaría la complejidad para los preparadores.

#### **4.7.2 Modificaciones y acuerdos posteriores a la propuesta del Borrador de discusión**

Los Consejos concluyeron que a menudo la tasa de interés implícita en el contrato es igual a la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario. En consecuencia, decidieron permitir el uso de la tasa de interés implícita en el contrato si ésta es determinable.

La tasa de descuento no debe ser revisada por cambios subsecuentes en la tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario, a menos que los pagos están atados a una tasa de interés variable.

El activo debe ser probado por deterioro de acuerdo con los estándares existentes (IAS 36 – SFAS 144).<sup>30</sup> Para quienes reportan bajo IFRS, la revaluación de tales activos está permitida, de acuerdo con el modelo propuesto en IAS 38. US GAAP no permite revaluaciones y, por tanto, los activos derivados del arrendamiento tampoco pueden ser revaluados.

---

30 Accounting Standards Codification - Topic 350.

**4.8 Reflexiones de los autores**

Desde el punto de vista conceptual, es aceptado que el valor razonable es de mayor relevancia para los usuarios, porque refleja de mejor forma las condiciones actuales de la obligación, al basarse en información obtenida del mercado. Sin embargo, las obligaciones que se originan en un contrato de arrendamiento por lo general no se negocian en mercados de manera estandarizada ni hay tasas de referencia. En consecuencia, la elección adoptada por los Consejos de medir inicialmente la obligación por el valor presente de los pagos futuros, responde de mejor forma a las características implícitas en un contrato de arrendamiento.

La medición posterior a costo amortizado es relevante, porque las entidades por lo general controlan sus obligaciones derivadas de los arrendamientos, de acuerdo con los términos contractuales y éstas no están directamente condicionadas a los cambios del mercado.

La medición del activo es consecuente con la medición de otros activos no financieros, como las propiedades, planta y equipo. Esto podría indicar, por ejemplo, que una modificación

al criterio de medición de IAS 16 generaría, por lo menos, una revisión a la decisión tentativa realizada por los Consejos.

La afirmación expuesta respecto a que la tasa de interés implícita y la tasa de interés incremental a menudo serán iguales, puede generar controversia dado que las bases con las que cada una es determinada son muy diferentes. Por ejemplo, una tasa implícita en un contrato de arrendamiento, que es determinada por el arrendador, y que a menudo responde al retorno esperado de la inversión del mismo, puede diferir significativamente de la tasa en que el arrendatario incurriría para comprar el activo con plazos y garantías similares, en especial en mercados financieros poco desarrollados (como el colombiano).

Adicionalmente se requieren guías para la determinación de las tasas de interés utilizadas para el descuento. En opinión de los autores, la determinación de la tasa implícita en el contrato o de la tasa incremental del endeudamiento del arrendatario en muchas circunstancias para los arrendatarios será compleja y requerirá muchas estimaciones.

**5. Arrendamientos con opciones**

**5.1 Esquema de reconocimiento y medición propuesto para los arrendamientos con opciones**

<b>A. Reconocimiento de arrendamientos con opciones de extender o cancelar el contrato</b>	<b>Enfoque propuesto</b>
Modelo de reconocimiento.	Reconocimiento de un único activo y pasivo derivado del contrato.
Tratamiento de la incertidumbre sobre el ejercicio de la opción.	Por medio del reconocimiento. Se selecciona alguno de los términos del arrendamiento.
Selección del término del arrendamiento.	El término del arrendamiento <i>más probable</i> .
Factores a considerar en la determinación del término del arrendamiento.	Factores contractuales, no contractuales y de negocios.

Continúa

Remediación del término del arrendamiento.	Remediación del término del arrendamiento en cada fecha de reporte.
Cambios en la obligación de pagar cuotas de arrendamiento (derivadas de un cambio en el término de arrendamiento más probable).	Se reconoce como un ajuste en el importe en libros del derecho a usar el activo.
<b>B. Reconocimiento de arrendamientos con opciones de comprar el bien arrendado</b>	<b>Enfoque propuesto</b>
Modelo de reconocimiento.	Reconocimiento de un único activo y pasivo derivado del contrato.
Tratamiento de la incertidumbre sobre el ejercicio de opciones de extender o terminar el arrendamiento.	Por medio del reconocimiento. En el inicio del contrato se determina si se incluye o no el valor de la opción de compra.
Determinación del ejercicio de la opción de compra.	El resultado más probable.
Factores a considerar en el ejercicio de la opción de compra.	Factores contractuales, no contractuales y de negocios.
Remediación de la inclusión de la opción de compra.	Se requiere estimar en cada fecha de reporte, si el resultado más probable es ejercer o no ejercer la opción de compra.
Cambios en la obligación de pagar cuotas de arrendamiento (derivadas del cambio en la probabilidad de ejercer o no la opción de compra).	Se reconoce como un ajuste en el importe en libros del activo por el derecho a usar el bien.
<b>C. Reconocimiento de arrendamientos con opciones de comprar y opciones de extender el contrato</b>	<b>Enfoque propuesto</b>
Tratamiento contable de las múltiples opciones	Determinación de cuál de las opciones se seleccionará (comprar, retornar el bien o extender el contrato) con base en el resultado más probable.

Tabla 7. Reconocimiento y medición propuestos para un contrato de arrendamiento con opciones.  
Fuente: Elaboración propia.

### 5.1.1 Resumen del análisis realizado sobre el reconocimiento y medición de las opciones implícitas en el arrendamiento

#### 5.1.1.1 Modelos de reconocimiento

Como se comentó en el capítulo 3, los Consejos decidieron emplear un enfoque de un único activo y un único pasivo derivados del contrato, en vez de un enfoque por componentes.

### 5.2 Tratamiento de la incertidumbre sobre el ejercicio de la opción

Los Consejos consideraron dos modelos para tratar la incertidumbre que se deriva de la exis-

tencia de opciones. El siguiente ejemplo será utilizado a lo largo del capítulo para explicar los enfoques propuestos.

#### 5.2.1. Ejemplo 2

El contrato de arrendamiento de un vehículo por un período de 8 años, incluye una opción (pero no la obligación) de renovar el contrato por un período adicional de 6 años. Los pagos anuales de los 8 primeros años (período inicial) suman 800 unidades monetarias (UM) y los pagos anuales de los siguientes 6 años (período opcional) también ascienden a 800 UM.

En el ejemplo 2, la incertidumbre generada por la opción está relacionada con que en el

momento de reconocimiento inicial del arrendamiento no se puede determinar con certeza si la opción será ejercida (es decir, que el contrato requerirá el pago de cuotas por 14 años) o no será ejercida (lo que implicaría que el contrato sólo requerirá pagos por 8 años).

Los enfoques considerados fueron:

#### **5.2.1.1 Tratar la incertidumbre por medio de la medición**

Bajo este enfoque no se requiere especificar si el contrato será por 8 ó 14 años. La opción y la probabilidad de que sea ejercida se incorporan en la medición de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento. La medición se realiza utilizando un promedio de los posibles desenlaces ponderados de acuerdo con su probabilidad (Técnica estadística de valor esperado).

Si se supone que en el ejemplo 2 existe una probabilidad estimada del 80% de que la opción sea ejercida e ignorando el efecto del descuento, el tratamiento de este enfoque sería reconocer una obligación de pagar rentas por un valor de 10.240 UM  $\{(20\% \times 800 \times 8) + (80\% \times 800 \times 14)\}$ , utilizando el modelo de valor esperado.

Las críticas a este enfoque hacen ver que la medición de la probabilidad del ejercicio de la opción puede ser compleja. También puede criticarse que este enfoque resulta en el reconocimiento de una obligación que no refleja un resultado posible. En el ejemplo 2, el arrendatario tendrá que pagar cuotas de arrendamiento de 6.400 UM o de 11.200 UM, pero nunca de 10.240 UM.

#### **5.2.1.2 Tratar la incertidumbre por medio del reconocimiento**

Bajo este enfoque se requiere que en el ejemplo 2, el contrato sea reconocido como un

arrendamiento de 8 años o 14 años. La incertidumbre acerca del término del contrato es tratada por medio del reconocimiento.

Si el arrendatario decide reconocer un arrendamiento por un término de 8 años, no reconocerá la probabilidad del ejercicio de la opción de renovación. Si, por el contrario, el arrendatario decide reconocer un arrendamiento de 14 años, entonces la medición de la obligación incluirá la presunción de que el arrendatario ejercerá la opción de renovar el contrato.

Este enfoque considera la incertidumbre de la siguiente manera: ¿El arrendatario obtuvo el derecho a usar un activo por 8 años y la obligación correspondiente al pago de cuotas por 8 años, u obtuvo el derecho a utilizar un activo durante 14 años y la correspondiente obligación de pagar las cuotas por 14 años?

Las críticas a este enfoque sugieren que falla, por ejemplo, al diferenciar un contrato por 8 años en el cual es probable la renovación por un período adicional de 6 años y un contrato no cancelable por 14 años. Ambos contratos serían contabilizados de igual forma, no obstante bajo el contrato con la opción el arrendatario puede evitar pagar las rentas al final del año 8.

Se decidió tentativamente adoptar este enfoque debido a que éste evita muchos de los problemas de medición generados en el enfoque anterior y, por tanto, debiera ser más fácil de aplicar para los preparadores.

Los Consejos notaron que debería requerirse información adicional para permitir a los usuarios diferenciar entre arrendamientos que incluyen opciones de los que no las incluyen.

### 5.3 Determinación del término del arrendamiento

Los Consejos consideraron tres posibles alternativas para la determinación del término del contrato.

Un **umbral de probabilidad**: Sería considerada la opción de renovar el contrato siempre que la probabilidad de ejercerla fuera superior a un umbral de probabilidad (virtualmente cierto, razonablemente cierto, probable, etc.). El principal problema de esta alternativa radica en la arbitrariedad que requeriría la elección de un umbral debido a que no hay uno que sea conceptualmente correcto.

Una **medición cualitativa de los términos del contrato**: Requeriría que el arrendatario realizara mediciones cualitativas sobre los términos del contrato, para que mediante el uso del juicio por parte de los preparadores de la información, se determinaran las presunciones que soportarían la elección de uno de los términos. Este enfoque podría reducir la com-

parabilidad de la información para los usuarios, porque podría ser interpretado como la autorización para permitir cualquier método de estimación del término, resultando en cuáles contratos económicamente similares serían contabilizados de forma distinta.

El **término del arrendamiento que sea más probable**: Bajo este enfoque, el arrendatario, sobre la base de presunciones razonables y soportables, determinará el resultado más probable (el término del arrendamiento). Este enfoque fue favorecido por los Consejos, que determinaron que el arrendatario deberá utilizar esta alternativa porque evita muchos de los problemas asociados con los otros enfoques.

#### 5.3.1 Factores a ser considerados en la determinación del término del arrendamiento

Se decidió proveer guías adicionales sobre los siguientes factores para que sean tenidos en cuenta para determinar el plazo del arrendamiento:

Categoría	Descripción	Ejemplos
Factores contractuales	Términos específicos del contrato que pueden afectar el ejercicio de la opción por parte del arrendatario.	• Precio de las rentas en cualquier período secundario opcional (ventajosas, descontadas o a tasas fijas o de mercado).
		• La existencia y el valor de cualquier valor residual garantizado.
		• La existencia y el valor de cualquier penalidad por terminación.
		• Costos asociados con la devolución del bien arrendado en una condición o en un lugar contractualmente especificado.
Factores no contractuales financieros	Consecuencias financieras de la decisión de extender o terminar el arrendamiento, que no están explícitamente establecidos en los términos contractuales.	• La existencia de mejoras a los bienes arrendados que serían pérdidas, si el arrendamiento fuera terminado o no fuera extendido.
		• Costos de reubicación no especificados en el contrato.
		• Costos de producción perdida.
		• Consecuencias fiscales.
Factores del negocio	Factores no financieros del negocio que pueden afectar el término del contrato.	• Costos asociados con la consecución de un bien alternativo al arrendado.
		• La naturaleza del activo arrendado (fundamental - no fundamental, especializado - no especializado, disponibilidad de permitir a un competidor el uso de la propiedad arrendada).
		• Ubicación del activo. • Prácticas de la industria.

Tabla 8. Factores que influyen en la decisión de ejercer o no las opciones en un contrato de arrendamiento.

Fuente: IASB, FASB (2009). Borrador de discusión sobre arrendamientos.

Los Consejos rechazaron la inclusión en los factores de análisis de los factores específicos del arrendatario, como sus intenciones y las prácticas pasadas, debido a que pueden utilizarse para tomar ventaja de esta posibilidad y lograr resultados determinados.

#### **5.4 Remedición de los términos del contrato**

Los Consejos resaltaron que requerir al arrendatario que realice una remedición del término del contrato en cada fecha de reporte, por lo general proporciona información más relevante. Esto es así, porque los contratos de arrendamiento, en especial en bienes inmuebles, pueden ser muy largos y utilizar un término del contrato que está basado en estimaciones hechas varios años atrás podría ser engañoso para los usuarios. Sin embargo, requerir la remedición del término del contrato es más complejo y presumiblemente implicará mayores costos para los preparadores.

Los Consejos decidieron tentativamente requerir la remedición del término del contrato en cada fecha de reporte.

##### **5.4.1 Tratamiento contable de un cambio en la obligación de pagar los cánones de arrendamiento (derivados de un cambio en el término del arrendamiento)**

Se consideraron dos posibles opciones:

- a. Reconocer los cambios en la obligación en los resultados.
- b. Reconocer los cambios en la obligación como un ajuste en el importe en libros del activo reconocido, por el derecho a usar el bien arrendado.

Reconocer un cambio en la obligación en los resultados es consistente con el tratamiento de la mayoría de los demás pasivos. Por regla general, el reconocimiento de un cambio en un pasivo no resulta en un cambio en el importe en libros de un activo. Sin embargo, en los contratos de arrendamiento hay un vínculo claro entre el activo reconocido y la obligación de pagar las cuotas del arrendamiento. Por ejemplo, si la remedición del término del arrendamiento supone un incremento en el término del contrato de tres a cuatro años, la obligación de pagar las cuotas se incrementa. Adicionalmente, hay un correspondiente incremento en el valor del activo, porque el arrendatario ahora esperaría utilizar el activo por cuatro años en vez de usarlo por tres años. En efecto, el arrendatario ha comprado un derecho adicional de usar el bien arrendado.

Por tanto, los Consejos decidieron que los cambios en la obligación de pagar cánones, derivados de una remedición del término del contrato deberían ser reconocidos como un ajuste al valor en libros del activo.

##### **5.4.2 Tratamiento contable de las opciones de compra**

Los Consejos notaron que las opciones de compra pueden ser vistas como la última de las opciones de renovación. Una opción de compra no es diferente de la obtención de renovaciones sucesivas del término del arrendamiento, durante la vida económica del bien arrendado. En consecuencia, los Consejos determinaron que el tratamiento de la opción de compra debe ser el mismo utilizado para la opción de extender o terminar un arrendamiento:

- a. Las opciones de compra no deben ser reconocidas como activos separados.
- b. Al reconocer la obligación de pagar los cánones, el arrendatario debe decidir si es probable que la opción de compra sea ejercida. Si el arrendatario decide que la opción de compra será ejercida, la obligación de pagar las cuotas deberá incluir el valor de la opción de compra.
- c. La medición del ejercicio o no de la opción de compra estará basada en la determinación del arrendatario sobre el resultado más probable.
- d. Para decidir el resultado más probable, el arrendatario considerará factores contractuales, no contractuales y factores de negocios.
- e. En cada fecha de reporte, deberá revisarse la estimación sobre si será ejercida o no la opción de compra.
- f. Los cambios en la obligación de pagar cánones, derivados del cambio en la estimación sobre si se ejercerá o no la opción de compra, deberán ser reconocidos como un ajuste al valor en libros del activo.

Una propuesta alternativa fue presentada por algunos miembros de los Consejos. Según estos miembros, incluir el ejercicio de la opción de compra descontado en la medición inicial del activo, llevará a una sobrestimación del activo por el derecho a usar el bien. Estos miembros sólo incluirían el precio de ejercicio de la opción, siempre y cuando la opción de compra tenga un precio que provea un importante incentivo para ejercitar la opción.

## 5.5 Contratos de arrendamiento con opciones de compra y de renovación

Los contratos de arrendamiento, a menudo contienen múltiples opciones. Bajo el enfoque propuesto en este capítulo, la obligación de pagar las rentas reconocida por el arrendatario debe ser consistente con el resultado que el arrendatario considere más probable.

### 5.5.1 Ejemplo 3

Un contrato de arrendamiento requiere pagos por un período de 10 años. Al final de ese período existe una opción de adquirir el bien arrendado y también existe la opción de renovar el contrato por 5 años adicionales.

Para el ejemplo anterior, el enfoque propuesto requiere que, al inicio del contrato, el arrendatario determine cuál de los desenlaces (retornar el bien, extender el plazo del contrato o adquirir el bien) es el más probable y deberá reconocer una obligación (y, por tanto, un activo) que sea consistente con ese desenlace.

Adicionalmente, se requiere que en cada período de reporte, se determine cuál de los desenlaces es el más probable sobre la base de nuevos hechos y circunstancias. Cualquier cambio en la obligación derivado de una nueva estimación se reconocerá como un ajuste en el importe en libros del activo (derecho a usar el bien arrendado).

### 5.5.2 Respuestas recibidas al Borrador de discusión

Algunos de los que respondieron apoyan la opinión de los Consejos de requerir el reconocimiento de opciones, mediante el desenlace más probable. Ellos afirman que ésta es una solu-

ción práctica a los problemas asociados con la determinación del término del arrendamiento y que es más sencilla de aplicar que el modelo alternativo propuesto. Adicionalmente, este enfoque presenta información más relevante para los usuarios de la información, porque reflejaría un desenlace probable.

Quienes se opusieron al modelo propuesto afirmaron que este modelo podría resultar en el reconocimiento de una obligación que no cumple la definición de pasivo, de acuerdo con los marcos conceptuales. Adicionalmente, la determinación del resultado más probable podría tornarse altamente subjetiva y, por tanto, incrementar la complejidad y reducir la comparabilidad de la información.

Más de la mitad de los que respondieron apoyaron el enfoque propuesto de requerir la remediación del término del contrato en cada fecha de reporte y reconocer los cambios en la obligación como un ajuste en el importe en libros del activo. Sin embargo, algunos de los que respondieron afirmaron que este requerimiento conllevaría una carga importante para los preparadores. Otros afirmaron que los usuarios no serían beneficiados con el cambio continuo de activos y pasivos. Por tanto, también se oponen a la remediación del término del arrendamiento.

Algunos de los que respondieron establecieron que sólo las opciones de compra en condiciones ventajosas deberían ser incluidas en la obligación. Otros afirmaron que éstas deberían ser excluidas de la medición e informadas en los reportes financieros, a través de revelaciones.

### **5.5.2.1 Modificaciones y acuerdos posteriores a la propuesta del Borrador de discusión**

El término utilizado para el reconocimiento será el que refleje las expectativas razonables del arrendatario sobre cuál de los términos utilizará. De acuerdo con las discusiones de los Consejos, puede haber casos en los cuales el resultado más probable no coincida con la expectativa razonable del arrendatario sobre cuál será el término del arrendamiento.

La determinación de los términos del arrendamiento considerará todos los factores relevantes. Ignorar las intenciones del arrendatario o las prácticas pasadas puede llevar a reconocer un término del arrendamiento equivocado.

## **5.6 Reflexiones de los autores**

Desde el punto de vista conceptual, la inclusión de las opciones de compra y renovación en la medición inicial del pasivo es problemática. Puede argumentarse que este tratamiento no es consistente con el de otro tipo de opciones y que los cánones derivados del ejercicio de opción no cumplen la definición de un pasivo. Adicionalmente, la inclusión de tales cánones en la medición del pasivo genera un efecto cuestionable en la medición del activo correspondiente.

El siguiente caso ilustra este problema:

Dos compañías toman cada una un bien en arrendamiento que requiere el pago de cánones por valor de 1.500 unidades monetarias anuales durante 5 años. Si una de estas compañías tiene la opción de comprar el bien por su valor de mercado al final del quinto año y la otra no, aquella que tiene la opción reconocería un activo por el dere-

cho a usar el bien arrendado por un valor superior al de la compañía que no tiene la opción.

Teóricamente, esto no es consistente con el modelo propuesto para el reconocimiento de activos y pasivos, presentado en el capítulo 3, porque el derecho a usar el activo para ambas compañías es el mismo.

La diferencia se genera por la inclusión de la opción existente que sólo puede ser ejercida a la finalización del plazo inicial, lo que ocasiona una sobrestimación del activo y el pasivo del arrendamiento.

## 6. Tratamiento contable de las rentas contingentes y de valores residuales garantizados

### 6.1 Esquema del modelo de contabilización propuesto para las rentas contingentes y los valores residuales garantizados en un contrato de arrendamiento

A. Reconocimiento y medición de rentas contingentes	Enfoque propuesto
Modelo de reconocimiento.	El activo y el pasivo del arrendatario deben reflejar la obligación de pagar las rentas contingentes. La obligación es incondicional y, por tanto, cumple la definición de pasivo.
Medición de las rentas contingentes.	IASB decidió proponer la medición por medio de la estimación de los posibles desenlaces promediados por sus probabilidades asociadas (técnica del valor esperado). FASB decidió proponer la medición utilizando el desenlace que sea más probable.
Remediación de las rentas contingentes.	Se requiere estimar en cada fecha de reporte, la obligación de pagar las cuotas del arrendamiento, para reconocer los cambios en las rentas contingentes estimadas.
Cambios en la obligación de pagar las cuotas de arrendamiento (derivados de un cambio en la estimación de las rentas contingentes).	IASB decidió que los cambios en la obligación derivados de nuevas estimaciones de las rentas contingentes deben ser reconocidos como un ajuste en el importe en libros del activo (derecho a usar el bien arrendado). FASB decidió que los cambios en la obligación derivados de nuevas estimaciones de las rentas contingentes, deben ser reconocidos en el resultado del período.
B. Reconocimiento y medición de valores residuales garantizados	Enfoque propuesto
Modelo de reconocimiento.	El activo y el pasivo del arrendatario deben reflejar los valores residuales garantizados incluidos en el contrato.
Medición de los valores residuales garantizados.	IASB decidió proponer la medición por medio de la estimación de los posibles desenlaces promediados por sus probabilidades asociadas (técnica del valor esperado). FASB decidió proponer la medición utilizando el desenlace que sea más probable.
Remediación de las rentas contingentes.	Se requiere revisar la estimación, en cada fecha de reporte, del importe de los valores residuales garantizados
Cambios en la obligación de pagar las cuotas de arrendamiento (derivados de un cambio en la estimación de los valores residuales garantizados).	IASB decidió que los cambios en la obligación derivados de nuevas estimaciones de los valores residuales garantizados deben ser reconocidos como un ajuste en el importe en libros del activo (derecho a usar el bien arrendado). FASB decidió que los cambios en la obligación derivados de nuevas estimaciones de los valores residuales garantizados, deben ser reconocidos en el resultado del período.

Tabla 9. Modelo de contabilización propuesto para las rentas contingentes y los valores residuales garantizados.

Fuente: Elaboración propia.

## 6.2 Resumen del análisis efectuado sobre el reconocimiento y medición de las rentas contingentes y valores residuales garantizados

Las rentas contingentes y los valores residuales garantizados tienen muchas características en común. Se concluyó que utilizar la misma forma de medición para obligaciones derivadas de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados, resultaría en un estándar que sería más fácil de aplicar a los preparadores y más fácil de entender a los usuarios. Por tal razón, se ha propuesto un tratamiento contable consistente para estos dos conceptos.

### 6.2.1 Rentas contingentes

Las rentas contingentes son pagos que debe hacer el arrendatario y que tienen la naturaleza de ser variables porque se incrementan o disminuyen en virtud de cambios en factores que suceden después del comienzo del arrendamiento y que son distintos del simple paso del tiempo. Podrían nombrarse tres categorías de rentas contingentes:

- a. Rentas contingentes basadas en cambios en los precios o en índices. Los pagos del arrendatario se ajustan por cambios en variables como las tasas de interés o el índice de precios al consumidor. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento cuyos pagos dependan parcial o totalmente de la DTF o de una tasa Libor o Prime.
- b. Rentas contingentes basadas en el resultado del arrendatario derivado del aprovechamiento del bien arrendado. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento que requiere que el arrendatario realice pagos por un va-

lor igual a un porcentaje de las ventas que se han obtenido en un local comercial.

- c. Rentas contingentes basadas en el uso. Aquellos pagos que incrementan o disminuyen en función del nivel de uso que el arrendatario dé al bien arrendado. Por ejemplo, los pagos del arrendamiento de un vehículo, que se derivan del número de kilómetros recorridos o el pago de arrendamiento de una maquinaria, que se deriva del número de horas en que ha sido utilizada.

De acuerdo con IAS 39 y con SFAS 133<sup>31</sup> algunos derivados implícitos deben separarse del contrato principal y contabilizarse de acuerdo con tales normas. En algunas circunstancias, las rentas contingentes pueden ser tratadas como derivados implícitos y, por tanto, separarse del contrato de arrendamiento. En principio, el modelo propuesto no pretende cambiar esa contabilización.

### 6.2.2 Valores residuales garantizados

En distintos países es común que en el contrato se pacte que el arrendatario debe compensar al arrendador, si el valor del bien arrendado al final del contrato está por debajo de un monto específico. Esta condición se nombra comúnmente como valor residual garantizado y financieramente es utilizado para proteger el retorno esperado del arrendador.

## 6.3 Reconocimiento de rentas contingentes y valores residuales garantizados

Bajo los estándares contables actuales (IFRS – US GAAP), las rentas contingentes basadas

---

31 FASB Accounting Standards Codification - Topic 815-15-25.

en el uso del bien arrendado o en el desempeño del arrendatario, por lo general, son excluidas de la medición de los pagos mínimos del arrendamiento. Las rentas contingentes basadas en un índice existente se reconocen en los pagos del arrendamiento, en el nivel existente del índice. Cualquier incremento o disminución de los pagos del arrendamiento, derivados del cambio del índice (posterior al comienzo del arrendamiento) son reconocidos en el resultado del período. Los valores residuales garantizados se incluyen en el reconocimiento y la medición de la obligación de pagar las cuotas de arrendamiento, por el valor máximo pagable.

Los Consejos discutieron algunas posibilidades para el reconocimiento de rentas contingentes y valores residuales garantizados:

- a. Reconocerlos como gastos cuando se incurren.
- b. Reflejar la obligación de pagar rentas contingentes y valores residuales garantizados en la medición del pasivo (y, por tanto, del activo).

Algunos participantes han apoyado la propuesta a) para el reconocimiento de las rentas contingentes porque consideran que el evento que da lugar a la obligación es

- el uso del activo,
- la realización de una venta, o
- el cambio en el nivel de un índice.

Bajo esta perspectiva, no debería reconocerse una obligación puesto que el evento que genera la obligación no ha ocurrido al inicio del contrato.

Los Consejos decidieron requerir la opción b), porque concluyeron que la obligación de pagar las rentas contingentes y los valores residuales garantizados es incondicional y surge por la firma del contrato. El valor de la obligación es incierto, lo cual será reflejado en la medición del pasivo.

## **6.4 Medición de rentas contingentes y valores residuales garantizados**

### **6.4.1 Rentas contingentes**

Los Consejos consideraron dos posibles modelos para la medición de la obligación de pagar las rentas, cuando ésta incluye rentas contingentes:

- a. Medición por medio de la estimación de los posibles desenlaces promediados por sus probabilidades asociadas (técnica del valor esperado).
- b. Medición del desenlace más probable.

Para explicar los distintos enfoques se utilizará el siguiente ejemplo:

#### **6.4.1.2 Ejemplo 4**

Un contrato de arrendamiento estipula un pago anual por parte del arrendatario de 1.000 unidades monetarias (UM), si las ventas anuales no superan las 60.000 UM; o de 2.000 UM, si el valor de las ventas es igual o superior a 60.000 UM.

##### **6.4.1.2.1 Medición por medio de la estimación de los posibles desenlaces promediados por sus probabilidades asociadas (técnica de valor esperado)**

Bajo este enfoque, se considerará el rango de posibles desenlaces y sus probabilidades re-

lativas, de la misma forma que en el modelo propuesto para tratar las incertidumbres de las opciones por medio de la medición, que fue mencionado en el capítulo 5. Por tanto, se requiere asignar a cada uno de los desenlaces probables una probabilidad de ocurrencia relativa.

Para desarrollar el ejemplo 4, bajo este enfoque, se supondrá que la probabilidad de obtener unas ventas inferiores a 60.000 es del 40% y, por tanto, obtener un nivel de ventas igual o superior a 60.000 tendrá una probabilidad del 60%. La siguiente tabla resume el desenlace esperado y su probabilidad asociada:

Renta contingente a pagar	Probabilidad de ocurrencia (%)
1.000	40
2.000	60

Ignorando el efecto del descuento, el pasivo reconocido incluirá una obligación derivada de las rentas contingentes de 1.600 UM  $\{(1.000 \times 40\%) + (2.000 \times 60\%)$

Se ha considerado que este método presenta las siguientes ventajas:

- a. Combinado con la medición del término del arrendamiento, provee información relevante a los usuarios de la información, porque refleja el hecho de que el arrendatario ha entrado en un acuerdo de pagar cuotas de arrendamiento, que son inciertas.
- b. Es consistente con la medición de otro tipo de obligaciones con incertidumbre (por ejemplo, la medición de provisiones bajo IAS 37).

Se propusieron las siguientes desventajas:

- a. Puede resultar complejo y costoso para los preparadores tener que determinar las probabilidades asociadas a cada uno de los resultados probables. En consecuencia, la medición de la obligación puede ser menos fiable.
- b. Por lo general, la obligación será medida por un resultado que nunca sucederá. En el ejemplo 4, la entidad estará obligada a pagar 1.000 UM o 2.000 UM, pero nunca 1.600 UM.

**6.4.1.2 Medición por medio del desenlace más probable**

Bajo este enfoque, el arrendatario deberá elegir cuál de las opciones es la que tiene la mayor probabilidad de ocurrencia y, por tanto, medirá la obligación por el valor descontado del resultado más probable.

En el ejemplo 4, el resultado más probable es pagar una cuota por valor de 2.000 UM. Por tanto, ignorando el efecto del descuento, la estimación inicial de la obligación de pagar cuotas de arrendamiento incluirá 2.000 UM.

Se ha considerado que este modelo presenta las siguientes ventajas:

- a. Es más fácil de aplicar para los preparadores que el enfoque anterior, porque por lo general no requiere la estimación de las probabilidades asociadas con los posibles resultados. El arrendatario sólo debería determinar cuál es el resultado más probable.
- b. A diferencia del modelo anterior, resultará en la medición de una obligación que es un resultado posible (para el ejemplo, 4: 2.000 UM).

Las críticas a este modelo incluyen:

- a. La medición de la obligación no refleja la incertidumbre asociada con la obligación. Obligaciones con incertidumbre en su cuantía son tratadas de la misma forma que obligaciones que no la tienen.
- b. El modelo no tiene en cuenta el hecho de que la distribución de las probabilidades puede estar sesgada.

#### **6.4.2 Valores residuales garantizados**

Para la medición de los valores residuales garantizados, los Consejos consideraron los dos enfoques propuestos para la medición de las obligaciones derivadas de las rentas contingentes. Adicionalmente, se estudió el enfoque de medición de los estándares contables actuales, que requiere que en la obligación de pagar las cuotas del arrendamiento se incluya el valor máximo a pagar como valor residual.

Se concluyó que la no inclusión del máximo valor pagable en la medición de los valores residuales garantizados, resultaría en un menor valor de los activos y pasivos que hoy son reconocidos como arrendamientos financieros.

##### **6.4.2.1 Enfoque propuesto para la medición de las obligaciones derivadas de rentas contingentes y valores residuales garantizados**

Los Consejos acordaron que la medición de la obligación de pagar valores residuales garantizados debe ser consistente con la medición de la obligación de pagar rentas contingentes. Sin embargo, no lograron un acuerdo preliminar sobre la forma de medir tales obligaciones en el

reconocimiento inicial del pasivo del contrato de arrendamiento:

IASB decidió que el pasivo derivado de un contrato de arrendamiento, deberá incluir la estimación de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados, medidos de acuerdo con las técnicas de valor esperado. Bajo su punto de vista, el enfoque propuesto provee la información más útil para los usuarios.

FASB decidió que la estimación de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados deberá medirse mediante el resultado más probable. FASB también decidió que si las rentas contingentes están basadas en un índice o una tasa, el arrendatario deberá medir la obligación de pagar rentas usando la tasa o el índice existente en la fecha de comienzo del arrendamiento.

#### **6.5 Estimación posterior de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados**

Luego de sus decisiones sobre la medición, los Consejos discutieron si requerir la revisión de las estimaciones de valores residuales garantizados y rentas contingentes en cada fecha de reporte. El análisis efectuado fue similar al discutido en el tema de la remediación del término del arrendamiento (Capítulo 5). En consecuencia, los Consejos concluyeron que debe requerirse la revisión de las estimaciones de rentas contingentes y valores residuales garantizados en cada fecha de reporte, porque esto provee información más relevante para los usuarios de la información.

### 6.6 Contabilización de los cambios en las estimaciones de valores residuales garantizados y rentas contingentes

La revisión de las estimaciones requerida de acuerdo con los párrafos anteriores, da lugar a la discusión sobre el tratamiento contable del ajuste requerido cuando hay un cambio en las estimaciones sobre valores residuales y rentas contingentes.

Se consideraron dos opciones:

- a. Reconocer los cambios de la obligación en los resultados.
- b. Reconocer los cambios en la obligación como un ajuste en el importe en libros del activo, reconocido por el derecho a usar el bien arrendado.

Reconocer un cambio en la obligación en los resultados es consistente con el tratamiento de la mayoría de los demás pasivos. Por regla general, el reconocimiento del cambio en un pasivo no resulta en el cambio en el importe en libros de un activo.

Sin embargo, en los contratos de arrendamiento hay un vínculo claro entre el activo reconocido y la obligación de pagar las cuotas del arrendamiento. Por ejemplo, si la obligación de pagar rentas contingentes aumenta por un incremento en el uso esperado, puede argumentarse que el arrendatario ha recibido un derecho a usar en mayor proporción el activo arrendado y, por tanto, el activo reconocido por el derecho a usar el bien arrendado también debería incrementar. Este enfoque sería consistente con IFRIC 1, que requiere que el cambio en la obligación de desmantelamiento y rehabilitación se reconozca como un ajuste en libros

del activo correspondiente y no en el resultado del ejercicio.

Éste es otro de los puntos en los que no se logró un consenso entre los Consejos:

- FASB requiere que los cambios en el pasivo, derivados del cambio en las estimaciones de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados se reconozcan en el resultado del período. Este enfoque sería menos costoso para los preparadores y de mayor utilidad para los usuarios, porque es más fácil de entender.
- IASB requiere que los cambios en el pasivo, derivados del cambio en las estimaciones de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados se reconozcan como un ajuste en el importe en libros en el activo del arrendamiento. Este enfoque es consistente con la forma en que se reconocen los cambios en el término estimado del arrendamiento (capítulo 5).

### 6.7 Respuestas recibidas al Borrador de discusión

Hay una preocupación general de quienes apoyaron el modelo general de reconocimiento, por percibir que especialmente el reconocimiento y la medición de rentas contingentes y valores residuales garantizados son complejos y costosos para los preparadores y que su cumplimiento requeriría tiempo y esfuerzo desproporcionados. Algunos de ellos cuestionaron si el costo del modelo propuesto superaría los beneficios de la información que se presenta.

Más de la mitad de las personas que participaron mostraron su desacuerdo sobre el reconocimiento de opciones, rentas contingentes y

valores residuales garantizados, porque consideran que no cumplen las definiciones de activos y pasivos de los marcos conceptuales. Se cuestiona particularmente la existencia de un evento pasado que dé origen a una obligación.

Otros opinaron que separar el reconocimiento de opciones, valores residuales y rentas contingentes es valioso para proveer a los usuarios de los estados financieros información útil para la toma de decisiones.

Algunos de quienes respondieron apoyaron la propuesta sobre el tratamiento de rentas contingentes, al argumentar que los pagos derivados de las rentas contingentes son una parte del costo de adquirir el activo por el derecho a usar el bien arrendado. Adicionalmente, argumentaron que excluir las rentas contingentes podría proveer oportunidades para estructurar arrendamientos que minimicen la obligación reconocida.

Algunos apoyaron la medición de las rentas contingentes por medio del desenlace más probable, porque es simple y menos costoso para los preparadores. De igual forma, se argumentó que este tratamiento es consistente con la medición de las opciones incluidas en el arrendamiento.

Quienes apoyaron la medición utilizando las técnicas de valor esperado afirmaron que este enfoque refleja de mejor forma la incertidumbre asociada con la obligación.

La mayoría de los que respondieron apoyó el reconocimiento de un cambio en la obligación derivado del cambio en las estimaciones de rentas contingentes, como un ajuste al importe en libros del activo, en vez de reconocerlo en el resultado del período. En su opinión, este enfoque refleja de mejor forma la vinculación

que hay entre el activo y el pasivo derivados del arrendamiento.

Quienes apoyaron el reconocimiento de los cambios en la obligación del arrendamiento derivados del cambio en las estimaciones de rentas contingentes, en el resultado del período, argumentaron que este enfoque refleja de mejor forma la correlación entre la actividad y el resultado del arrendatario. Así, cualquier incremento en la actividad del arrendatario (por ejemplo, en el uso del bien arrendado) se relacionaría con el correspondiente efecto en los resultados del período.

La mayoría de quienes respondieron estuvo de acuerdo con alinear el tratamiento contable de las rentas contingentes con el de los valores residuales garantizados, porque los dos están condicionados a eventos futuros. Sin embargo, algunos de quienes respondieron argumentaron que los valores residuales garantizados son distintos de las rentas contingentes porque éstos se basan en el valor del bien arrendado.

## **6.8 Modificaciones y acuerdos posteriores a la propuesta del Borrador de discusión**

La medición de las rentas contingentes y los valores residuales garantizados deberá ser realizada por medio de las técnicas de valor esperado. Este enfoque implica que la medición de la obligación debe tener en cuenta un número razonable de escenarios y la distribución de la probabilidad. Además, refleja el hecho de la incertidumbre de la obligación.

Las rentas contingentes basadas en un índice serán medidas utilizando tasas *forward*. Si tales tasas no están disponibles, se utilizarán las tasas

actuales. Si las tasas *forward* están disponibles, éstas proveerán mejor información a los usuarios. De lo contrario, la estimación de tasas futuras requeriría un costo y esfuerzo desproporcionados para los preparadores y, por tanto, deben utilizarse las tasas existentes en el momento de la medición.

La obligación será ajustada por cambios en las rentas contingentes y en los valores residuales, sólo si existen eventos o circunstancias que indiquen que hay un cambio material en la obligación.

Los cambios en la obligación derivados de la revisión de las estimaciones que surgen del período actual o de los períodos anteriores, serán reconocidos en el resultado del período. Los demás serán reconocidos como un ajuste en el activo reconocido por el derecho a usar el bien arrendado. Los Consejos creen que este enfoque refleja de mejor forma la esencia económica de la transacción, porque relaciona de forma adecuada el reconocimiento de costos en los períodos en que se incurren. Por ejemplo, en una renta contingente basada en el desempeño, un cambio en la obligación derivada de las ventas anteriores o del período actual se reconocería en el resultado del ejercicio. Por el contrario, un cambio en los pronósticos de ventas esperados que implica un cambio en la obligación será reconocido como un ajuste en el importe en libros del activo por el derecho a usar el bien arrendado.

## 6.9 Reflexiones de los autores

### 6.9.1 Reconocimiento de las rentas contingentes y valores residuales garantizados

El reconocimiento de las rentas contingentes y los valores residuales es complejo desde su

análisis. Si bien algunos proponen no reconocer en la medición inicial el valor presente de pagar rentas contingentes y valores residuales garantizados, otros apoyan el enfoque propuesto, porque brinda mayor utilidad para los usuarios.

En opinión de los autores, el reconocimiento de rentas contingentes es conceptualmente adecuado, porque el arrendatario tiene una obligación legal (exigible) de realizar pagos en el futuro derivados de una variable. Lo incierto es el valor de la obligación. Por tanto, debe recurrirse a estimarla, procedimiento que no es ajeno a la contabilidad, que requiere en muchos aspectos materiales el uso de estimaciones. Adicionalmente, el enfoque requerido es consistente con el reconocimiento actual de contingencias (IAS 37 y el FASB Accounting Standards Codification - Topic 450).

A su vez, el reconocimiento de rentas contingentes elimina la probabilidad de estructuraciones para disminuir los pasivos reconocidos en el balance. Si las entidades no reconocieran inicialmente una obligación por las rentas contingentes, podrían estructurar contratos que sólo requieran pagos variables y, por tanto, no reconocerían activo ni pasivo alguno en los estados financieros. Éste precisamente es uno de los principales problemas de los arrendamientos contabilizados como operativos actualmente.

El mismo análisis puede hacerse de los valores residuales garantizados. Si fueron pactados en el contrato de arrendamiento, la obligación de compensar al arrendador existe desde el inicio del contrato y cumple la definición de pasivo. Lo incierto es el valor de esa obligación.

### 6.9.2 Medición

Las dos posibles propuestas de medición por lo general llevarán a resultados que no difieren significativamente uno del otro. Si bien la utilización de técnicas de valor esperado no llevará a reflejar el valor que la entidad tenga que pagar para cumplir la obligación, se ha considerado que incluir las probabilidades asociadas en la medición es valioso para los usuarios de la información, en especial para los proveedores de capital.

En opinión de los autores, la medición elaborada mediante técnicas de valor esperado requiere revelaciones adicionales para que los usuarios de la información identifiquen las estimaciones que dieron lugar al valor esperado reflejado en la medición de la obligación.

### 6.9.3 Cambios en las estimaciones de rentas contingentes y valores residuales garantizados

Otro de los temas de mayor discusión ha sido el reconocimiento de los cambios en la obligación, derivados del cambio de las estimaciones de rentas contingentes y valores residuales garantizados. A la discusión pueden incorporarse las siguientes reflexiones:

- Los cambios en la obligación deberían ser reconocidos de acuerdo con el fondo económico de la transacción, en vez de utilizar reglas determinadas. Se requiere un análisis separado de los tres tipos de rentas contingentes para determinar la mejor for-

ma de reconocer los cambios en las estimaciones.

- El modelo de reconocimiento propuesto en el capítulo 3 es similar al de la compra de cualquier activo mediante financiación. Se requiere reconocer un activo y una obligación por el mismo valor. Cuando en estos casos se pacta que los pagos de la obligación tienen un comportamiento variable por estar vinculados a una tasa de interés, a una tasa de cambio o a otra tasa de referencia, por lo general, los efectos de las variaciones de esas tasas son reconocidos en los resultados del ejercicio. Esto es así porque esos cambios no son vistos como ajustes del valor del activo adquirido, sino como parte del componente financiero relacionado con la obligación. No parece haber una justificación para que el reconocimiento de los cambios en las rentas contingentes basadas en el precio de un índice o una tasa sea distinto. Por tanto, los cambios en las rentas contingentes derivados del cambio de un índice o una tasa deberían ser reconocidos en el resultado del ejercicio.
- Por otra parte, puede argumentarse que los cambios en las rentas contingentes basadas en el desempeño del arrendatario o basadas en el uso del bien arrendado representan un cambio en el costo estimado inicialmente del activo por el derecho a usar el bien arrendado.

## 7. Presentación en los estados financieros

### 7.1 Esquema del modelo de presentación propuesto para los activos, pasivos y gastos derivados de un contrato de arrendamiento

Presentación en el Balance General y el Estado de Resultados Integral	Enfoque propuesto
Presentación de la obligación de pagar los cánones del arrendamiento.	IASB propone que la obligación no sea separada de otras obligaciones similares.
	FASB propone que el pasivo sea presentado de forma separada en el Estado de Posición Financiera.
Presentación del activo del arrendamiento.	Debe presentarse de acuerdo con la naturaleza del bien arrendado (por lo general, propiedad, planta y equipo).
Presentación en el estado de resultado integral.	Los gastos por intereses deben presentarse por separado si la obligación se considera por separado. La reducción del valor en libros del activo debe presentarse como depreciación o amortización, lo que se deriva de si el activo es clasificado como propiedad, planta y equipo o intangible.

Tabla 10. Presentación propuesta de activos, pasivos y gastos en el Estado de Resultados.

Fuente: Elaboración propia.

### 7.2 Resumen del análisis efectuado sobre la presentación de las partidas en los estados financieros del arrendatario

#### 7.2.1 Presentación de la obligación de pagar los cánones en el estado de posición financiera

IASB decidió tentativamente que no se requiere una presentación separada de la obligación de pagar los cánones del arrendamiento en el estado de posición financiera.

De otro lado, FASB considera que la obligación de pagar los cánones difiere de otros pasivos financieros, por ejemplo, cuando se incluyen períodos adicionales o rentas contingentes. Por tal motivo, debe separarse de las demás obligaciones en el estado de posición financiera.

#### 7.2.2 Presentación del activo por el derecho a usar el bien arrendado en el estado de posición financiera

Los Consejos discutieron tres posibles alternativas para presentar el activo del arrendamiento en el estado de posición financiera:

- Presentarlo de acuerdo con la naturaleza del bien arrendado.
- Presentarlo como un activo intangible.
- Presentarlo sobre la base de otra clasificación.

En los arrendamientos que son en sustancia una compra, el bien arrendado sería clasificado sobre la base del activo subyacente, por ejemplo, como propiedad, planta y equipo. Todos los demás serían presentados como activos intangibles. Sin embargo, los Consejos no definen cuáles tipos de arrendamiento podrían ser tratados en sustancia como una compra. Algunos restringirían el término

a aquellos arrendamientos que transfieren automáticamente la propiedad, otros ampliarían la definición para incluir aquellos arrendamientos de activos que cubren la vida útil del bien arrendado. Algunos miembros de los Consejos piensan que no debe haber distinción entre los contratos de arrendamiento que en sustancia son una compra de los demás tipos de arrendamiento.

### **7.2.2.1 Presentación basada en la naturaleza del activo subyacente**

Los Consejos identificaron las siguientes ventajas de presentación sobre la base de la naturaleza del activo subyacente:

- a. Provee a los usuarios de los estados financieros con información acerca de la naturaleza del activo arrendado, información que se perdería si se presentase el derecho a usar el activo como un activo intangible. Adicionalmente, presentarlo de acuerdo con la naturaleza del bien arrendado proporcionaría información a los usuarios respecto de la capacidad productiva de un negocio y ayudaría a evaluar la capacidad de generar flujos futuros de efectivo. Presentar el derecho a usar el activo sobre la base del activo subyacente refleja la capacidad del negocio para producir sus productos o proveer sus servicios.
- b. Es consistente con la forma en que el arrendatario utiliza el derecho a usar el bien arrendado en el curso normal del negocio.
- c. Evita la necesidad de especificar la clasificación entre los arrendamientos que pueden ser en sustancia una compra de otros derechos a usar el activo, debido a que la presentación sería la misma.

- d. Los derechos transferidos en un contrato de arrendamiento son similares a los derechos obtenidos por la propiedad del activo subyacente, sólo que por menos tiempo que la vida útil. Sin duda, la presentación podría reflejar las similitudes entre el derecho a usar y el bien arrendado.

Sin embargo, los Consejos notaron la diferencia que existe entre el derecho a usar un bien en un período corto y tener la propiedad directa sobre un bien; no diferenciar tales situaciones incumpliría las necesidades de información de los usuarios. Esta diferenciación puede ser lograda presentando los activos separadamente dentro de la propiedad, planta y equipo. Alternativamente, se consideró que esta diferencia debe ser revelada en las notas a los estados financieros.

### **7.2.2.2 Presentación como un activo intangible**

Los Consejos presentaron dos ventajas principales de presentar el derecho a usar el activo como un intangible:

- a. Diferenciar un activo arrendado separado de los activos propios, información que puede ser importante para los usuarios de los estados financieros.
- b. Es conceptualmente más coherente. Los activos originados en un contrato de arrendamiento no representan los bienes arrendados. Por el contrario, son los *derechos* a usar un bien.

Sin embargo, este enfoque priva a los usuarios de los estados financieros de información

respecto de la naturaleza del bien, tal como la capacidad productiva de un negocio o de información sobre cómo usa el arrendatario el bien.

### 7.2.2.3 *Presentación basada en otra clasificación*

Este enfoque proporciona a los usuarios de los estados financieros la posibilidad de diferenciar cuando el arrendamiento es en sustancia una compra, de otros tipos de arrendamiento. Sin embargo, se consideraron las siguientes desventajas:

- a. Muchos arrendamientos serían clasificados como activos intangibles. En consecuencia, la información acerca de la naturaleza del activo subyacente podría perderse para estos arrendamientos.
- b. Este enfoque podría añadir complejidad a la propuesta de un nuevo estándar, porque tendría que diferenciarse entre los arrendamientos que en sustancia son una compra de otros que no lo son. Los Consejos tendrían que emitir su concepto respecto de lo que debería ser considerado como *sustancialmente* una compra.
- c. Si el requerimiento de clasificación es similar a los estándares existentes, arrendamientos económicamente similares podrían ser presentados de manera diferente, lo que reduciría la comparabilidad para los usuarios de los estados financieros.

Los Consejos tentativamente decidieron que el derecho a usar el bien arrendado debe ser presentado en el estado de posición financiera sobre la base de la naturaleza del bien arrendado. Algunos anotan que este enfoque provee a los usuarios de los estados financieros con más in-

formación acerca del bien arrendado que otros posibles enfoques. Los Consejos también reconocen que un bien arrendado es significativamente diferente de un activo propio. En consecuencia, un activo arrendado debe ser presentado separadamente de los activos propios.

Algunos miembros de FASB piensan que los arrendamientos que son en sustancia una compra difieren de los que no lo son, y que en esta medida deberían ser presentados separadamente en el estado de posición financiera, pero no definen cuáles contratos podrían ser considerados en esencia como una compra.

### 7.2.3 *Presentación en el Estado de Resultados*

Los Consejos señalaron que la presentación en el estado de posición financiera de activos y pasivos que surgen del contrato de arrendamiento debería conducir a la presentación en el estado de resultados. En consecuencia, la reducción de la cantidad que es asignada al resultado del activo por el derecho de uso como propiedad, planta y equipo, se reconoce en el estado de resultados como depreciación; así mismo, si se reconoce un activo intangible, la disminución de este activo se reconoce como amortización. De otro lado, el gasto por interés de la obligación de pagar los cánones podría presentarse separadamente en el estado de resultados, si ésta fue presentada de igual modo en el estado de posición financiera; de lo contrario, podría ser incluido en los gastos generales por intereses.

Sin embargo, algunos miembros de FASB piensan que esta disminución del activo por el derecho de uso debe ser llevada al estado de resultados como gasto de arrendamiento en

vez de reconocer depreciación o amortización, pero no definen qué tipo de contratos deberían ser tratados de esta manera.

#### **7.2.4 Presentación en el Estado de Flujo de Efectivo**

Los Consejos no han discutido la presentación en el estado de flujos de efectivo de los flujos de efectivo de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, el modelo contable propuesto trata la obligación de pagar el canon como un pasivo financiero. El pago del canon bajo este modelo podría ser visto como:

- a. Pago de intereses.
- b. Reembolso de las sumas prestadas (amortización del capital).

Tanto en IAS 7 como en SFAS 95,<sup>32</sup> se requiere que el estado de flujo de efectivo sea estructurado y clasificado por actividades de operación, inversión y financiación. En ambos estándares, los pagos realizados por concepto de la deuda deben ser clasificados dentro de las actividades de financiación. IAS 7 permite que el pago por intereses sea clasificado dentro de las actividades de operación, inversión o financiación, mientras que SFAS 95<sup>33</sup> requiere que el pago de intereses sea clasificado dentro de las actividades de operación.

#### **7.2.5 Consecuencias de los cambios propuestos a la presentación en los estados financieros**

El modelo de presentación propuesto por IASB y FASB en *Preliminary views on Financial Sta-*

*tement Presentation*, requiere que una entidad presente información acerca de la forma en que genera valor, al presentar de manera separada las actividades (sección) de negocios de las actividades (sección) de financiación. La sección de negocios es separada entre actividades de operación y actividades de inversión.

El *Borrador de discusión* también propone que la información en los estados financieros debería reflejar una imagen financiera coherente con las actividades de la entidad. Alcanzar este objetivo requiere que las partidas, descripción y orden de presentación se encuentren alineadas en el estado de posición financiera, en el estado de resultado integral y en el estado de flujo de efectivo.

Los Consejos decidieron tentativamente que de los contratos de arrendamiento surgen los siguientes activos, pasivos, gastos y flujos de efectivo:

- a. El derecho a usar el bien arrendado.
- b. Una obligación de pagar un canon.
- c. Amortización o depreciación.
- d. Gasto de intereses.
- e. Pago de los cánones de arrendamiento.

Bajo el modelo propuesto, el derecho a usar el bien arrendado debería ser clasificado dentro de la sección de negocios. El arrendatario debería decidir si incluirlo en las actividades de operación o de inversión. Dependiendo de su clasificación, la depreciación o amortización del bien sería clasificada como un gasto de operación o de inversión.

La obligación podría ser clasificada, en el estado de posición financiera, dentro de las actividades de operación, inversión o financiación. La

32 FASB Accounting Standards Codification - Topic 230.

33 *Ibidem*, 27.

presentación del gasto por intereses deberá ser consistente con la clasificación de la obligación.

De la misma forma, la clasificación en el estado de flujos de efectivo de los pagos de la obligación será consistente con la clasificación de los intereses en el estado de resultado integral y de la obligación en el estado de posición financiera.

### **7.2.6 Respuestas recibidas al Borrador de discusión**

Más de la mitad de quienes respondieron apoyaron la propuesta de FASB de presentar las obligaciones derivadas del arrendamiento de forma separada en el estado de posición financiera, porque éstas representan una clase única de pasivos que están estrechamente relacionados con el activo del arrendamiento. Ellos afirmaron que tales obligaciones tienen riesgos diferentes de otros pasivos.

Otros respondieron que la presentación separada no provee información útil a los usuarios y, por tanto, apoyaron la propuesta de IASB de presentar las obligaciones derivadas del arrendamiento, de la misma forma que otros pasivos financieros. Sin embargo, la mayoría de quienes respondieron apoyó la propuesta de IASB de que se requerirían revelaciones adicionales en las notas.

La generalidad de quienes respondieron estuvo de acuerdo con la presentación del activo de acuerdo con la naturaleza del bien arrendado.

Una minoría de quienes respondieron apoyó el modelo planteado de mostrar el derecho a usar el bien arrendado como un activo intangible. Según su opinión, tal derecho tiene muchas de las características de los activos intangibles.

### **7.2.7 Modificaciones y acuerdos posteriores a la propuesta del Borrador de discusión**

La presentación del pasivo surgido del arrendamiento deberá hacerse de manera separada de otros pasivos financieros en el cuerpo del estado de posición financiera.

El arrendatario debe presentar el activo surgido del arrendamiento, dentro de la propiedad, planta y equipo, pero de forma separada de aquellos que son propios, en el cuerpo del estado de posición financiera.

De igual modo, el gasto por depreciación y el gasto por intereses surgidos del contrato de arrendamiento deben separarse de los demás gastos por depreciación e intereses, bien sea en el cuerpo del estado de resultado integral o en las notas a los estados financieros.

Así mismo, los flujos de efectivo originados por el pago de intereses y abonos a capital deben ser presentados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiación.

## **7.3 Reflexiones de los autores**

Desde el punto de vista conceptual, el derecho a usar el bien arrendado responde a la definición de un activo intangible.<sup>34</sup> Sin embargo, al presentar un activo intangible se desconoce la naturaleza del bien arrendado, entendiéndose que un activo arrendado por lo general implica los mismos beneficios económicos de un activo propio y es usado de la misma forma.

En opinión de los autores, la presentación del derecho a usar el bien arrendado debería

---

34 En Colombia, los activos recibidos en contratos de *leasing* contabilizados como financieros, se reconocen dentro de los activos intangibles.

generar una nueva clasificación dentro de los activos que permita mostrar por separado los activos utilizados a título de arrendamiento. De un lado, esta clasificación permitiría que se conozca la naturaleza del bien arrendado y de otro, permitiría la identificación de las características surgidas de un derecho a usar un bien y no de la propiedad.

## 8. Impactos financieros del modelo propuesto de arrendamientos en las pyme

### 8.1 Consideraciones generales

Uno de los principales cambios que incorporaría el modelo propuesto sería la eliminación del tratamiento contable hoy previsto para los arrendamientos que se tratan como operativos.

En Colombia, el tratamiento contable de un contrato de arrendamiento simple es similar al tratamiento de un arrendamiento operativo planteado por IAS 17 y SFAS 13. Adicionalmente, debido a las restricciones tributarias para las grandes empresas de reconocer contratos de *leasing* como operativos, por el monto de sus activos, sólo las medianas y pequeñas empresas hoy contabilizan ciertos contratos de *leasing* como arrendamientos operativos.

Si bien, como se anotó en la introducción, el proyecto está encaminado a generar un nuevo estándar sobre arrendamientos aplicable a las NIIF completas, es de esperarse que el modelo propuesto sea acogido en la NIIF para PYMES en sus desarrollos posteriores.

Esto, en resumen, significa que el modelo propuesto sobre la contabilización de los contratos de arrendamiento puede tener como

consecuencia importantes efectos en la posición financiera, el desempeño y la presentación de los flujos de efectivo de las pyme. Sobre el supuesto de pasar de un modelo de contabilización de arrendamientos operativos al modelo analizado en este trabajo, a continuación, se describen los principales efectos de ese cambio en la información financiera de una pyme en Colombia.

### 8.2 Efectos en la posición financiera de la entidad

El modelo propuesto incrementaría el nivel de activos y pasivos de la entidad, lo que en consecuencia implica:

- Un incremento en los niveles de endeudamiento de la entidad, derivado de la inclusión de una obligación que financia un activo.
- Una disminución de las razones de liquidez, debido a la inclusión de la porción corriente del pasivo, que actualmente en un arrendamiento operativo no está reconocido.
- Una modificación de la estructura de capital, al aumentar la relación deuda/capital, por la inclusión de un pasivo de largo plazo.

Adicionalmente, el reconocimiento contable de un pasivo y de un activo sin la modificación correspondiente de su base fiscal, también podría dar lugar al reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

### 8.3 Efectos en los indicadores de desempeño

El modelo propuesto afectaría la forma y los períodos en los que se afecta el resultado, pasando

del reconocimiento del gasto por arrendamientos a la depreciación o amortización del activo y el gasto financiero. Esto implicaría:

- Incremento en un importante indicador como el EBITDA, causado por la eliminación del gasto por arrendamientos.
- Incremento en la utilidad operacional, debido a la separación entre el reconocimiento de la depreciación o amortización del activo y del componente financiero (excluido actualmente de la operación). La utilización de métodos no lineales de depreciación o amortización del activo podría cambiar la distribución del impacto en algunos períodos, aunque el efecto total será un incremento en la utilidad de operación durante la vigencia del contrato.
- Disminución de la rentabilidad sobre los activos (Return On Assets, ROA) por un incremento en el nivel de activos, mientras el resultado tiende a permanecer constante.

#### 8.4 Efectos en la presentación de los flujos de efectivo

El modelo propuesto no afecta el flujo neto de efectivo de una entidad, pero sí modificaría la presentación de los flujos de efectivo derivados del contrato. Los efectos esperados incluyen:

- Incremento en el flujo neto de efectivo de las actividades de operación, por la eliminación del gasto por arrendamientos (en consecuencia, el flujo de efectivo no mostrará pagos por arrendamientos en la actividad de operación). Este indicador es comúnmente utilizado para objetivos diversos, como conocer los flujos de efectivo generados por la operación una vez cubiertos los desembol-

sos operacionales, al tiempo que permite determinar la capacidad de invertir en activos financieros o productivos o las posibles necesidades de financiación.

- Disminución del flujo neto de efectivo de las actividades de financiación por los pagos surgidos de la obligación reconocida y del componente financiero, si éste último se incluye en la actividad de financiación.

Como puede observarse, los efectos de este modelo propuestos son variados, en tanto que se mejoran algunos indicadores pero se desmejoran otros. Sin embargo, el análisis de un estándar de información financiera no debe basarse en los efectos que éste genera en la entidad. Por el contrario, lo que debe analizarse es si las formas propuestas son mejores o no para presentar información y, por tanto, para mejorar la toma de decisiones.

Como se anotó en el capítulo 3, en opinión de los autores, el modelo propuesto presenta de mejor forma los derechos y obligaciones de un arrendatario en los reportes financieros de la entidad. Esta mejora en la información contable logra incrementar los niveles de competitividad de las empresas y proporciona mejores elementos de juicio para que los usuarios de la información evalúen la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de una entidad.

## Conclusiones

1. El análisis y reflexión del *Borrador de discusión* permite conocer de forma anticipada los impactos que su aplicación podría generar en la información financiera de

las pyme en el contexto colombiano. Tales análisis son indispensables para el diseño y desarrollo de sistemas de información que pretendan responder a las demandas de información financiera de las entidades.

2. El uso de mejores prácticas en la preparación y presentación de reportes financieros redundan en el incremento de la calidad y transparencia de la información, al beneficiar por consiguiente, la competitividad de las empresas y proporcionar mejores elementos de juicio a los usuarios en las evaluaciones requeridas para la toma de decisiones.
3. El entorno cambiante de los negocios genera un reto para la contabilidad financiera, al exigir de ésta nuevas respuestas orientadas a la revisión de los modelos existentes de reconocimiento, medición, presentación y revelación de información en los estados financieros. Si bien los modelos de contabilización de arrendamientos existentes hoy son criticados, no puede negarse que en su momento tales modelos fueron en gran medida, la respuesta a las necesidades existentes sobre el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento. Esto es cierto tanto para las grandes empresas como para las pyme.
4. Es de resaltar el proceso de discusión abierto de la regulación contable internacional, porque permite la participación de cualquier interesado en el tema alrededor del mundo. Adicionalmente, la información que surge en este proceso puede ser consultada públicamente. Esto beneficia la transparencia, calidad y confiabilidad del proceso.
5. El acercamiento al estudio de temas como el planteado en este proceso de revisión, es un gran aporte al conocimiento de las diversas posturas, análisis y reflexiones que pueden generarse en torno a un tema particular. La posibilidad de conocer las posiciones de una diversidad de participantes de distintas nacionalidades (reguladores, usuarios de la información, preparadores, empresarios, entre otros) permite ampliar la visión de la contabilidad financiera en el mundo.
6. Por último, la participación tanto en las discusiones internacionales como en las discusiones locales que se esperan con ocasión del desarrollo de la Ley 1314 de 2009, implica una dinámica de estudio, reflexión y análisis que lleve a expresar puntos de vista fundamentados que enriquezcan la regulación contable y así mismo los principios que sustentan la disciplina contable. Este tipo de documentos es una gran fuente de información para quienes están interesados en participar.

## Referencias

- Congreso de la República (1989). Decreto 624 de 1989, por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales. *Diario Oficial No. 38.756*, 30 de marzo de 1989. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo/estatuto\\_tributario.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo/estatuto_tributario.html).
- Congreso de la República (2004). Ley 905 de 2004, por medio de la cual se modifica la

Ley 590 de 2000 sobre promoción del desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa colombiana y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 45.628*, 2 de agosto de 2004. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2004/ley\\_0905\\_2004.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2004/ley_0905_2004.html).

Congreso de la República (2009). Ley 1314 de 2009, por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. *Diario Oficial No. 47.409*, 13 de julio de 2009. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2009/ley\\_1314\\_2009.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2009/ley_1314_2009.html).

Federación Colombiana de Compañías de Leasing, Fedeleasing, Asociación Nacional de Instituciones Financieras, Anif & Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo, Fedesarrollo (2004). *El leasing en Colombia: diagnóstico e impacto sobre la inversión y el crecimiento*. Disponible en: [www.fedeleasing.org.co/Conceptos/leasing.doc](http://www.fedeleasing.org.co/Conceptos/leasing.doc).

Federación Colombiana de Compañías de Leasing, Fedeleasing (2005). *Manual jurídico del leasing*. Versión actualizada en 2010 disponible en: <http://www.fedeleasing.org.co/documentos/manualjuridico2010.pdf>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (1976). Accounting for Leases. *Statements of Financial Accounting Standards No. 13*. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820908834&blobheader=application%2Fpdf>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (1998). Accounting for Derivative Instruments and Hedging Activities. *Statements of Financial Accounting Standards No. 133*. Disponible en: <http://www.fasb.org/derivatives/index.shtml>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (1998). Elements of Financial Statements. *Statements of Financial Accounting Concepts No. 6*. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=117582090657&blobheader=application%2Fpdf>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (2003). *EITF [Emerging Issues Task Force] Issue No. 01-8. Determining Whether an Arrangement Contains a Lease*. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820904512&blobheader=application%2Fpdf>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (2009). Leases: Preliminary views. *Financial Accounting Series, Discussion Paper*. Disponible en: <http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/FF3A33DB-E40D-4125-9ABD-9AF51EB92627/0/DPLleasesPreliminaryViews.pdf>.

Financial Accounting Standards Board, FASB (2010). *Minutes of the February 2, 2010, Joint Board Meeting: Leases - Definition of a Lease*. Disponible en: [http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=FASBContent\\_C&pagename=FASB%2FFASBContent\\_C%2FActionAlertPage&cid=1176156633331](http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=FASBContent_C&pagename=FASB%2FFASBContent_C%2FActionAlertPage&cid=1176156633331), [http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=FASBContent\\_C&pagename=FASB%2FFASBContent\\_C%2FActionAlertPage&cid=1176156633331](http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=FASBContent_C&pagename=FASB%2FFASBContent_C%2FActionAlertPage&cid=1176156633331).

fasb.org/cs/ContentServer?c=Document\_C&pagename=FASB%2FDocument\_C%2FDocumentPage&cid=1176156639014.

Intergovernmental Working Group of Experts on International Standards of Accounting and Reporting, ISAR (2000). *Contabilidad de las pequeñas y medianas empresas*. 17 período de sesiones, Ginebra.

International Accounting Standards Board, IASB (2003). *Norma Internacional de Contabilidad No. 17. Arrendamientos*. Disponible en: <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC17.pdf>.

International Accounting Standards Board, IASB (2003). *Norma Internacional de Contabilidad No. 37. Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*. Disponible en: <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC37.pdf>.

International Accounting Standards Board, IASB (2003). *Norma Internacional de Contabilidad No. 39. Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. Disponible en: <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC39.pdf>.

International Accounting Standards Board, IASB (2009). *Norma Internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para las PYMES)*. London: IASC Publication Department, 2009. Disponible en: [http://www.cpcesfe2.org.ar/DocumentosVarios/NIIF\\_para\\_Pymes.pdf](http://www.cpcesfe2.org.ar/DocumentosVarios/NIIF_para_Pymes.pdf).

International Accounting Standards Board, IASB & Financial Accounting Standards

Board, FASB (2009). *Leases: Comment letter summary*. 16 de septiembre de 2009. Disponible en: [http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document\\_C&pagename=FASB%2FDocument\\_C%2FDocumentPage&cid=1176156565147](http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156565147).

International Accounting Standards Committee, IASC (1989). *Marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros*. Disponible en: [http://educacion.ucv.cl/prontus\\_formacion/site/artic/20070724/asocfile/ASOFILE320070724124313.pdf](http://educacion.ucv.cl/prontus_formacion/site/artic/20070724/asocfile/ASOFILE320070724124313.pdf).

Moyer, R. Charles; McGuigan, James R. & Kretlow, William J. (2008). *Administración financiera contemporánea*. México: Thomson.

Security and Exchange Commission, SEC (2005). *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*. Disponible en: <http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>.

- Fecha de recepción: 5 de abril de 2010
- Fecha de aceptación: 30 de mayo de 2010

#### Para citar este artículo

Sánchez-Serna, Aracely del Socorro & Salazar-Baquero, Édgar Emilio (2010). Convergencia contable internacional: hacia un nuevo modelo de contabilización de arrendamientos. *Cuadernos de Contabilidad*, 11 (28), 67-121.

