

NIFBdM D-5

ARRENDAMIENTOS

OBJETIVO

- Definir y clasificar por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento. 1
- Establecer los criterios de valuación, presentación y revelación de información en los estados financieros, de cada una de las clases de arrendamientos. 2

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- Los términos que se listan a continuación se utilizan en esta NIFBdM con los significados que se especifican: 3

Arrendamiento.- convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta.

Arrendamiento capitalizable.- un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.

Arrendamiento operativo.- todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable.

Costos de operación.- costos tales como seguros, mantenimiento, predial, ya sea que los pague el arrendatario o el arrendador.

Costos directos iniciales.- costos incurridos, directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento (comisiones, honorarios legales, derechos de arrendamiento (“guante”) etcétera).

Fecha de inicio del arrendamiento.- la fecha del contrato o la fecha en que se haya firmado el compromiso preliminar, si ésta es anterior. Si alguna de las condiciones principales del arrendamiento aún está pendiente de negociar, dicho compromiso preliminar no califica para efectos de esta definición.

Ingresos financieros por devengar.- el diferencial entre la inversión bruta y su valor presente.

Inversión bruta para el arrendador.- a la fecha de inicio del arrendamiento, el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado.

Inversión neta para el arrendador.- a la fecha de inicio del arrendamiento, la inversión bruta para el arrendador menos los ingresos financieros por devengar.

Acción de compra a precio reducido.- acuerdo que permite al arrendatario, a su elección, comprar la propiedad rentada por un precio significativamente bajo en relación al valor de mercado en el momento que la opción pueda ser ejercida. Esta situación permite suponer que dicha opción será ejercida.

Pagos Mínimos:

- a) para el arrendatario.- los pagos que está obligado a hacer o que puede ser requerido a hacer en relación a la propiedad rentada;
- b) para el arrendador.- los pagos descritos en el párrafo anterior más la garantía de un tercero no relacionado con el arrendador, del valor residual o de pagos de rentas más allá del término del contrato de arrendamiento.

Periodo del arrendamiento.- el periodo fijo no cancelable del contrato de arrendamiento más cualquier otro periodo contractual por el cual, a la fecha de inicio del arrendamiento, exista una seguridad razonable de que será ejercido por el arrendatario.

Rentas variables.- los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar; por ejemplo: cambios en INPC, al CPP, en ingresos del arrendatario, etcétera.

Tasa de interés implícita.- la tasa de descuento que aplicada a los pagos mínimos más el valor residual no garantizado, hace que su valor presente agregado se iguale con el valor de mercado del activo rentado a la fecha de inicio del arrendamiento.

Tasa de interés incremental.- para el arrendatario, es la tasa de interés que tendría que pagar en un arrendamiento similar o, si no puede determinarse, es la tasa en la que incurriría si pidiera un préstamo, con plazo y garantías similares, para comprar el activo en la fecha del inicio del arrendamiento.

Valor de mercado.- el precio por el cual una propiedad puede ser vendida, en una transacción libre de influencias ajenas a las partes.

Valor residual.- el costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimado al final del contrato.

Valor residual no garantizado.- el valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador.

Vida útil remanente.- el tiempo remanente estimado que la propiedad rentada seguirá en uso económicamente, con el mantenimiento normal y sin limitación del periodo del arrendamiento.

CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario. 4

Tanto para el arrendatario como para el arrendador, un arrendamiento se clasifica, a la fecha de inicio del contrato, como arrendamiento capitalizable o arrendamiento operativo. 5

Un arrendamiento se clasifica como capitalizable si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamientos normalmente son no cancelables y aseguran para el arrendador la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento. 6

Un arrendamiento se clasifica como operativo si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador. 7

ARRENDAMIENTOS CAPITALIZABLES

CARACTERÍSTICAS

Las situaciones que se listan a continuación son indicadores que por sí solos o en forma conjunta conllevan a clasificar un arrendamiento como capitalizable: 8

- a) El contrato de arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- b) El arrendatario tiene la opción de compra del activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor razonable en el momento en que la opción se pueda ejercer, previendo asimismo, con razonable certeza, que tal opción será ejercida;
- c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo arrendado (independientemente de que la propiedad del activo vaya a ser transferida o no al final del contrato);
- d) Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento asciende, por lo menos, a sustancialmente todo el valor razonable del activo objeto del arrendamiento;
- e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes;
- f) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación serán asumidas por el arrendatario;
- g) Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual del activo recaen sobre el arrendatario (por ejemplo, en la forma de un reembolso o descuento de las rentas por importe similar al valor de venta del activo al final del contrato), y
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los de mercado.

Para que el arrendador pueda clasificar un arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir además con que el cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente. 9

Tratándose de arrendamientos de bienes raíces, existen criterios adicionales dentro de esta NIFBdM en párrafos subsecuentes, para que el arrendador pueda clasificarlos como arrendamientos capitalizables. 10

CRITERIOS DE VALUACIÓN

CONTABILIZACIÓN PARA EL BANCO COMO ARRENDADOR

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe registrarse como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes debe registrarse como ingreso financiero por devengar. 11

La tasa de descuento que debe utilizar el arrendador para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento capitalizable. 12

El ingreso financiero por devengar debe aplicarse a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos. A mayor plazo del arrendamiento, mayor es el riesgo y la incertidumbre en la operación, por lo que estos factores deben tomarse en cuenta para evaluar la necesidad de modificar el patrón de reconocimiento de ingresos financieros durante el periodo del arrendamiento. 13

En caso de que el activo arrendado conlleve a una venta, el costo de la propiedad rentada o el valor de registro, si éste es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, más cualquier costo directo inicial, debe ser reconocido en resultados dando de baja el activo correspondiente, así mismo debe reconocerse el ingreso relativo por la venta (utilidad o pérdida por venta de activo fijo). 14

Los costos directos iniciales deben cargarse a la inversión bruta y aplicarse a resultados conforme se reconozcan los ingresos financieros por devengar. 15

El valor residual estimado debe ser revisado por lo menos una vez al año. Si de dicha revisión resulta un valor residual permanentemente menor, debe reconocerse la baja con cargo a los resultados del ejercicio en que se determine. Si de la estimación resulta un valor residual mayor, no debe hacerse ningún ajuste. 16

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deben reconocerse por el arrendador de la manera siguiente: 17

- a) Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un contrato nuevo, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deben ajustarse afectando los ingresos financieros por devengar.

- b) Si el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se clasifique como operativo, el saldo de la inversión neta debe eliminarse y debe incorporarse el activo arrendado al valor neto contable a esa fecha, el cual no debe exceder el precio de mercado y el efecto neto de estos ajustes debe reconocerse en los resultados del periodo.

CONTABILIZACIÓN PARA EL BANCO COMO ARRENDATARIO

El arrendatario debe reconocer un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación reconocida representa el costo financiero que debe aplicarse a los resultados durante el periodo del arrendamiento. 18

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, siempre que sea práctico determinarla; de lo contrario, debe utilizar la tasa de interés incremental. Cualquier costo directo inicial del arrendatario debe incluirse como parte del costo del activo arrendado. 19

Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta, deben excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación, debe hacerse una estimación. 20

El arrendatario debe depreciar el activo reconocido de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo, si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transferirá la propiedad del activo rentado, el activo debe depreciarse durante la duración del contrato. 21

Las rentas devengadas deben ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada. 22

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deben reconocerse por el arrendatario de la siguiente manera: 23

- a) Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, debe calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. Cuando los cambios originen que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deben eliminarse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del periodo por la diferencia.

- b) La renovación o extensión de un arrendamiento debe reconocerse de la siguiente manera:
 - i. si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, debe reconocerse de acuerdo a lo descrito en el punto 1 inmediato anterior.
 - ii. si la renovación o extensión se clasifica como un arrendamiento operativo, el arrendamiento existente debe seguirse reconociendo como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión debe reconocerse como cualquier otro arrendamiento operativo.
- c) La cancelación de un arrendamiento capitalizable debe reconocerse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del periodo por la diferencia.

CRITERIOS DE PRESENTACIÓN

PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOR

El ingreso financiero por devengar debe presentarse deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. 24

PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO

El activo reconocido y su depreciación acumulada deben clasificarse por el arrendatario de una manera consistente con la clasificación de activos similares. 25

CRITERIOS DE REVELACIÓN

La información respecto de los arrendamientos capitalizables que debe ser revelada en los estados financieros del arrendador es la siguiente: 26

- a) Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir al final del periodo sobre el que se informa. Además, el Banco debe revelar los importes de ambos conceptos, para cada uno de los siguientes periodos:
 - i. hasta un año;
 - ii. entre uno y cinco años, y
 - iii. más de cinco años;
- b) Los ingresos financieros por devengar;
- c) El importe de los valores residuales no garantizados a favor del arrendador;
- d) La estimación acumulada por incobrabilidad de las cuentas por cobrar relativas al arrendamiento;
- e) Las rentas variables reconocidas como ingresos en el periodo, y
- f) Una descripción general de los contratos de arrendamiento considerados como importantes.

La información respecto a los arrendamientos capitalizables que debe ser revelada en los estados financieros del arrendatario es la siguiente: 27

- a) Para cada tipo de activo en arrendamiento capitalizable, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;
- b) Una conciliación entre el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento y su valor presente, al final del periodo sobre el que se informa. Además, el Banco debe revelar los importes totales de ambos conceptos, clasificados en los periodos siguientes:
 - i. hasta un año;
 - ii. entre uno y cinco años;
 - iii. más de cinco años;
- c) Las rentas variables reconocidas como gastos en el periodo;
- d) Una descripción general de los contratos de arrendamiento considerados como importantes incluyendo, sin limitarse a ellos, los datos siguientes:
 - i. las bases para la determinación de cualquier renta de carácter variable que se haya pactado;
 - ii. la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de escalonamiento.

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

CARACTERÍSTICAS

Todos aquellos contratos que no reúnen las características para considerarse como arrendamientos capitalizables deben considerarse como arrendamientos operativos. 28

CRITERIOS DE VALUACIÓN

RECONOCIMIENTO POR EL BANCO COMO ARRENDADOR

Las rentas deben reconocerse como ingreso durante el periodo del arrendamiento de una manera sistemática, como puede ser el método de línea recta, aunque los cobros no sean sobre esta misma base. 29

Las rentas variables (dependientes de eventos futuros tales como inflación, CPP, etc.) deben reconocerse como ingreso conforme se devenguen. 30

Los activos arrendados deben depreciarse conforme a las políticas normales de depreciación del arrendador. 31

Los costos directos iniciales deben diferirse durante el periodo del arrendamiento y aplicarse a resultados en proporción al reconocimiento del ingreso relativo. Otros costos relacionados con el arrendamiento deben aplicarse a resultados conforme se incurren. 32

RECONOCIMIENTO POR EL BANCO COMO ARRENDATARIO

Las rentas deben reconocerse como gasto en resultados durante el periodo del arrendamiento de una manera sistemática, como puede ser el método de línea recta, aunque los pagos no sean sobre esta misma base. Puede emplearse otro método sistemático más representativo del beneficio para el arrendatario por el uso del activo rentado. 33

Los costos directos iniciales deben diferirse durante el periodo del arrendamiento y aplicarse a resultados en proporción al reconocimiento de gastos relativos. Otros costos relacionados con el arrendamiento se aplican a resultados conforme se incurren. 34

Las rentas variables se reconocen en resultados conforme se devengan. 35

PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL ARRENDADOR

Los activos arrendados deben presentarse en el balance en el activo del Banco. 36

CRITERIOS DE REVELACIÓN

La información siguiente respecto de los arrendamientos operativos debe revelarse en los estados financieros del arrendador: 37

- a) El valor en libros de los activos arrendados clasificados por grupos homogéneos de acuerdo con su naturaleza o función y el importe de la depreciación acumulada a la fecha del último balance presentado.
- b) Importe de las rentas por cobrar en el futuro en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado.
- c) Rentas variables totales incluidas en los resultados en cada periodo en que se presente un estado de resultados.
- d) Una descripción general de las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento.

La siguiente información referente a los contratos de arrendamiento operativo debe revelarse en los estados financieros del arrendatario: 38

- a) Rentas reconocidas como gastos en resultados por cada periodo por el cual se presente el estado de resultados, separando los pagos mínimos de las rentas variables.
- b) Si el contrato es por un periodo inicial no cancelable de más de un año, debe informarse además de los pagos mínimos futuros, su total y el importe por cada uno de los cinco años siguientes.
- c) Una descripción general de los contratos de arrendamiento, incluyendo entre otra información, lo siguiente:
 - i. la base para la determinación de las rentas variables;
 - ii. los términos de las opciones de renovación y de compra, así como cláusulas de actualización de rentas;
 - iii. restricciones impuestas por los contratos de arrendamiento, tales como contratación de deuda u otros arrendamientos.

ARRENDAMIENTOS DE BIENES RAÍCES

- Los arrendamientos de bienes raíces incluyen: 39
- a) Arrendamientos de terrenos solamente;
 - b) Arrendamientos de terreno y edificio;
 - c) Arrendamientos de bienes raíces y maquinaria y equipo;
 - d) Arrendamientos de parte de un edificio.

ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS SOLAMENTE Y TERRENO Y EDIFICIO

Para que el arrendador clasifique un arrendamiento como capitalizable, será necesario que se transfiera la propiedad al término del arrendamiento, que exista una opción de compra a precio reducido o que tratándose de edificios, el periodo del arrendamiento sea sustancialmente igual a la vida útil del mismo. 40

Adicionalmente, para el arrendador, será necesario que el cobro de los pagos mínimos sea razonablemente predecible y no haya incertidumbre respecto a los costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador durante la vigencia del contrato. Si no se cumple con estos requisitos, el arrendador debe clasificar el contrato como arrendamiento operativo. 41

Tratándose de terreno y edificio, el arrendatario debe reconocer su activo identificando cada uno de los componentes. 42

ARRENDAMIENTOS DE BIENES RAÍCES Y MAQUINARIA Y EQUIPO

Cuando el arrendamiento incluya maquinaria y equipo en adición a bienes raíces, debe separarse la porción de los pagos mínimos aplicable a la maquinaria y equipo mediante una estimación que se considere apropiada bajo las circunstancias, la cual puede determinarse calculando la proporción del valor de mercado al inicio del arrendamiento de cada uno de los bienes arrendados. El elemento maquinaria y equipo deberá considerarse por separado para efectos de la aplicación de los criterios de clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo. 43

ARRENDAMIENTOS DE PARTE DE UN EDIFICIO

Si el costo y el valor de mercado de la porción arrendada pueden ser determinados razonablemente al inicio del arrendamiento, éste debe clasificarse por el arrendador como capitalizable u operativo de acuerdo a los criterios establecidos en la sección "Arrendamientos de terrenos solamente y terreno y edificio". Si no es así, el arrendador debe considerar el arrendamiento como operativo. 44

El arrendatario puede aplicar los criterios de clasificación basándose solamente en el valor de mercado de la propiedad rentada al inicio del arrendamiento. Si no es posible determinar objetivamente el valor de mercado de la propiedad rentada, el arrendatario puede capitalizar la propiedad rentada como una sola unidad, si el periodo del arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil remanente del edificio cuya porción está rentando. Todos los demás casos deben considerarse por el arrendatario como arrendamientos operativos. 45

VENTA Y ARRENDAMIENTO EN VÍA DE REGRESO

Cuando un activo es vendido y posteriormente rentado en vía de regreso, deben aplicarse los criterios generales establecidos por su clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo. 46

La utilidad o pérdida en la venta del activo debe aplicarse a resultados por el arrendatario: 47

- a) Tratándose de arrendamientos capitalizables.- cualquier utilidad o pérdida no debe ser reconocida por el vendedor arrendatario de inmediato en resultados del periodo de la venta. En su lugar, dicho resultado debe diferirse y amortizarse durante el plazo del contrato.
- b) Tratándose de arrendamientos operativos.- si es claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier ganancia o pérdida debe reconocerse inmediatamente en los resultados del periodo. Si el precio de venta fuera inferior al valor razonable del activo, toda ganancia o pérdida debe reconocerse inmediatamente en los resultados del periodo, excepto si la pérdida se compensa con pagos futuros por arrendamiento que estén por debajo del precio de mercado, en cuyo caso debe diferirse y amortizarse en proporción a los pagos por arrendamiento durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo (plazo del contrato de arrendamiento). Si el precio de venta es superior al valor razonable del activo, dicho exceso debe diferirse y amortizarse en el periodo durante el cual se espera utilizar el activo (plazo del contrato de arrendamiento).

VIGENCIA

Las disposiciones contenidas en esta NIFBdM entran en vigor a partir del ejercicio que inicie el 1º de enero de 2014. 48