

## NICSP 13—ARRENDAMIENTOS

### Reconocimiento

Esta Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 (Revisada en 1997), *Arrendamientos* publicada por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee (IASC)). En 2001, en sustitución del IASC, se constituyeron el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y la Fundación para el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). Las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) emitidas por el IASC permanecerán en vigor mientras no sean modificadas o retiradas por el IASB. La presente publicación del Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores reproduce extractos de la NIC 17, con autorización del IASB.

El texto aprobado de las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares del mismo, en el Departamento de Publicaciones del IASCF: IASCF Publications Department, 1<sup>st</sup> Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

Email: [publications@iasc.org](mailto:publications@iasc.org)

Internet: <http://www.iasb.org>

Las NICs, los Proyectos de Norma y otras publicaciones del IASC y el IASB son propiedad intelectual del IASCF.

“IAS,” “IASC,” “IASCF,” “IASB” and “International Accounting Standards” son Marcas Registradas del IASCF y no deben ser usadas sin el consentimiento del IASCF.

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD DEL  
SECTOR PÚBLICO—NICSP 13**

**ARRENDAMIENTOS**

**CONTENIDO**

---

	Párrafo
OBJETIVO	
ALCANCE .....	1–6
DEFINICIONES .....	7–9
Contratos de arrendamiento-compra.....	8
Tasa de interés incremental del préstamo .....	9
CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS .....	10–16
ARRENDAMIENTOS Y OTROS CONTRATOS.....	17–19
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS .....	20–36
Arrendamientos financieros.....	20–33
Arrendamientos operativos.....	34–36
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES .....	37–61
Arrendamientos financieros.....	37–53
Arrendamientos operativos.....	54–61
OPERACIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR.....	62–70
DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	71–74
FECHA DE VIGENCIA.....	75–76
APÉNDICE 1—CLASIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO	
APÉNDICE 2—CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS POR LOS ARRENDADORES	
APÉNDICE 3—CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS POR LOS ARRENDATARIOS	

APÉNDICE 4—OPERACIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO  
POSTERIOR QUE PRODUCEN ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

APÉNDICE 5—CÁLCULO DE LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA EN UN  
ARRENDAMIENTO

COMPARACIÓN CON LA NIC 17

---

# NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD DEL SECTOR PÚBLICO—NICSP 13

## ARRENDAMIENTOS

*Las directrices normativas, que aparecen en letra cursiva y en negrita, deben interpretarse en el contexto de los párrafos de comentario de la presente Norma, los cuales aparecen en letra normal- así como en el contexto del "Prólogo a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público." No se pretende la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público a partidas (o rubros) no significativas.*

### **Objetivo**

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

### **Alcance**

1. **Una entidad que prepare y presente estados financieros bajo la base contable de acumulación (o devengo) debe aplicar esta norma al contabilizar todos los tipos de arrendamientos distintos de los:**
  - (a) **acuerdos de arrendamiento para explorar o usar recursos naturales tales como petróleo, gas natural, árboles, metales y otros derechos mineros; y**
  - (b) **acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, funciones de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.**

**Sin embargo, esta Norma no deberá ser aplicada para propósitos de medición por parte de:**

- (a) **Arrendatarios de propiedades de inversión, que las posean en virtud de arrendamientos financieros;**
  - (b) **arrendadores de propiedades de inversión que las alquilan en régimen de arrendamiento operativo (véase la Norma Internacional de Contabilidad para el Sector Público NICSP 16 Propiedades de inversión).**
2. **La presente Norma se aplica a todas las entidades del sector público, excepto a las Empresas Públicas.**
3. Esta Norma es de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se cede el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia, en relación con la operación o el mantenimiento de los citados activos. Por otra parte, la Norma no será de

aplicación a los acuerdos que dan lugar a contratos de servicios, donde una parte no cede a la otra el derecho a usar algún tipo de activos. Las entidades del sector público pueden llevar a cabo acuerdos complejos para la prestación de servicios, los cuales pueden o no incluir arrendamiento de activos. Estos acuerdos son tratados en los párrafos 17 a 19.

4. Esta Norma no es de aplicación a acuerdos de arrendamiento para explorar o usar recursos naturales tales como petróleo, gas natural, árboles, metales y otros derechos mineros, y acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, funciones de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor. Esto se debe a que estos tipos de acuerdos pueden originar temas contables complejos que deben ser tratados por separado.
5. Esta Norma no es de aplicación a las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son medidas por arrendadores y arrendatarios según las disposiciones de la NICSP 16.
6. Las Empresas Públicas (EPs) deberán aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). La Guía N° 1 del Comité del Sector Público, Presentación de Información Financiera por las Empresas Públicas, señala que las NICs son de aplicación para todas las organizaciones empresariales, sin importar que éstas pertenezcan al sector privado o al sector público. Por ello, la Guía N° 1 recomienda que las EPs presenten sus estados financieros guardando conformidad, en todos los aspectos materiales, con las NICs.

### Definiciones

7. Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

**Arrendamiento (Lease)** es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

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

**Arrendamiento operativo (Operating lease)** es un arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero.

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

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

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

**Cuotas contingentes por arrendamientos** (Contingent rent) son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en un factor distinto al mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas, valores de utilización, índices de precios, tasas de interés de mercado, etc.).

**Ingresos ordinarios/recursos financieros no acumulados (no devengados)** (Unearned finance revenue) resultan de la diferencia entre:

- (a) la suma de los pagos mínimos que se derivan del arrendamiento financiero más cualquier valor residual no garantizado que se encuentre acumulado (devengado), todo ello desde el punto de vista del arrendador; y
- (b) el valor presente de los importes nominales mencionados en (a), descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento financiero.

**Inicio del arrendamiento** (Inception of the lease) es la fecha más temprana de entre la del acuerdo del arrendamiento y la de compromiso de ejecutar, por las partes, las principales disposiciones del acuerdo que establece el mismo.

**Inversión bruta en el arrendamiento** (Gross investment in the lease), desde el punto de vista del arrendador, es la suma de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero y de cualquier valor residual no garantizado acumulado (o devengado) por el arrendador.

**Inversión neta en el arrendamiento** (Net investment in the lease) es la inversión bruta menos los ingresos ordinarios/recursos financieros no acumulados (no devengados).

**Pagos mínimos por el arrendamiento** (Minimum lease payments) son los pagos que, durante el plazo del arrendamiento, hace o puede ser requerido para que haga, el arrendatario, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente, como los costos de los servicios y los impuestos a pagar y rembolsar al arrendador, junto con:

- (a) en el caso del arrendatario, cualesquiera importes garantizados por él mismo o por alguien relacionado con él;
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:

- (i) parte del arrendatario;
- (ii) alguien relacionado con éste; o
- (iii) una tercera parte independiente que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

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

**Plazo del arrendamiento** (Lease term) es el periodo no cancelable, por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier opción mediante la cual éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la razonable certeza de que el arrendatario ejercerá tal opción.

**Tasa de interés implícita en el arrendamiento** (Interest rate implicit in the lease) es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor razonable del activo arrendado, y la suma de los valores presentes de:

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

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

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

- (a) para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el mismo o por un tercero relacionado con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y
- (b) para el arrendador, la parte del valor residual que le ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero, no relacionado con el arrendador y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

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

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

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

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

Términos definidos en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público son usados en esta norma con el mismo significado que en aquellas, y están reproducidas en el glosario de términos definidos publicados por separado.

#### **Contrato a plazos**

- 8. La definición de arrendamiento incluye contratos para el arrendamiento de activos que contienen una cláusula en la que se da al que arrienda la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.

#### **Tasa de interés incremental del préstamo**

- 9. Donde una entidad tiene préstamos que están garantizados por el gobierno, la determinación de la tasa de interés incremental del préstamo del arrendatario debería reflejar la existencia de alguna garantía gubernamental y algún honorario. Esto normalmente llevará a usar una menor tasa de interés incremental del préstamo.

#### **Clasificación de los arrendamientos**

- 10. La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, que se derivan de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa y la obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de prestación potencial de servicio u operación rentable a lo largo



de la vida económica del activo, así como en una ganancia por revaluación o realización del valor residual.

11. Se clasificará un arrendamiento como financiero cuando se transfieran todos los riesgos y beneficios sustanciales inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasificará un arrendamiento como operativo si no se transfieren los anteriores riesgos y beneficios sustanciales que son inherentes a la propiedad.
12. Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario está basada en un acuerdo común de arrendamiento entre las dos partes, es necesario que ambos utilicen definiciones y tratamientos coherentes. La aplicación de tales definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede, a veces, traer como consecuencia que el mismo arrendamiento sea clasificado de distinta forma por arrendador y arrendatario.
13. El que un arrendamiento sea o no financiero depende de la esencia y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. Aunque los siguientes sean ejemplos de situaciones que normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero, no es necesario que se den todos estos requisitos para que un arrendamiento sea considerado como financiero:
  - (a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
  - (b) El arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que espera sea suficientemente menor que el valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, tal que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida.
  - (c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo. Esta circunstancia opera incluso si la propiedad no va a ser transferida al final de la operación.
  - (d) Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es equivalente, al menos, al valor razonable del activo objeto de la operación.
  - (e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo ese arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes, y;
  - (f) Los bienes arrendados no pueden ser fácilmente reemplazados por otros bienes.
14. Otros indicadores de diferentes situaciones que llevarían, por sí solas o combinadas unas con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:

- (a) si el arrendatario tiene la posibilidad de cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por tal cancelación por el arrendador, serían asumidas por el propio arrendatario;
  - (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el importe del valor residual razonable recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del contrato); y
  - (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos de arrendamiento que son sustancialmente menores que los habituales del mercado.
15. La clasificación del arrendamiento se hará en el momento de concluir el acuerdo que da lugar al mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acuerdan cambiar las condiciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según los criterios establecidos en los párrafos 10 a 14, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento, hasta su vencimiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.
16. Los arrendamientos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si la propiedad de los mismos no se espera que pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, aquél no recibirá todos los riesgos y beneficios sustanciales que inciden en la propiedad. Toda prima, eventualmente pagada por el derecho de traspaso, representa un pago anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtienen los beneficios económicos producidos por el mismo.

### **Arrendamientos y otros contratos**

17. Un contrato debe consistir únicamente en un acuerdo para arrendar un activo. Sin embargo, un arrendamiento puede ser también un elemento en un amplio conjunto de acuerdos con entidades del sector privado para construir, manejar y/o traspasar bienes. Las entidades del sector público suelen entrar en estos acuerdos, particularmente en relación con la larga vida de los bienes físicos e infraestructuras. Por ejemplo, una entidad del sector público puede que construya una autopista de peaje. Ésta se podrá arrendar a una entidad del sector privado como parte de un acuerdo por el cual la entidad privada acepta:

- (a) arrendar la autopista de peaje durante un largo período de tiempo (con o sin opción de adquisición);
  - (b) dirigir la autopista de peaje, y;
  - (c) cumplir con los mantenimientos requeridos, incluido la modernización de la superficie de la vía y el control del tecnológico del tráfico.
  - (d) Otros acuerdos pueden consistir en que una entidad privada arriende una infraestructura a una entidad pública.
18. Cuando un acuerdo contiene una operación identificable de arrendamiento operativo o financiero como los definidos en esta norma, las disposiciones de esta norma deberían ser aplicadas para justificar el componente arrendado del acuerdo.
19. Las entidades del sector público pueden también llevar a cabo una variedad de acuerdos para la provisión de bienes y/o servicios, que necesariamente implican el uso de bienes especializados. En alguno de estos acuerdos puede no estar claro si se trata, tal como define esta norma, de un arrendamiento o no. En estos casos, se aplica el juicio o valoración profesional, y si el arrendamiento se ha producido se aplicará la norma; si no, las entidades contabilizarán esos acuerdos aplicando las disposiciones de otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público relevantes, o en ausencia de éstas, otras normas de contabilidad nacionales y/o internacionales de relevancia.

## El arrendamiento en los estados financieros del arrendatario

### Arrendamientos financieros

20. **Los arrendatarios deberían reconocer los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero como bienes, y las obligaciones asociadas a los mismos como pasivos. Los activos y pasivos deberían ser reconocidos en cantidades iguales al inicio del arrendamiento por el valor razonable de la propiedad arrendada, o si fuera menor, por el valor presente del precio mínimo de arrendamiento (PMA). En el cálculo del valor actual del PMA, el factor de descuento es la tasa de interés implícita en la operación, si se puede determinar; de lo contrario, debería ser usada la tasa de interés incremental del préstamo del arrendatario.**
21. Las transacciones y demás sucesos han de ser contabilizados y presentados de acuerdo con su significado financiero esencial, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario puede no adquirir la titularidad jurídica sobre el activo arrendado, en el caso del arrendamiento financiero, su naturaleza y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación

por tal derecho, una obligación de pago igual, aproximadamente, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.

22. Si tal operación de arrendamiento no quedara reflejada en el estado de situación financiera o balance general del arrendatario, tanto sus recursos económicos como las obligaciones de la empresa estarían infravalorados, distorsionando así los índices financieros que se pudieran calcular. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se recoja, en el estado de situación financiera o balance general del arrendatario, simultáneamente como un activo y como una obligación de pagar cuotas en el futuro. Al inicio del arrendamiento, tanto el activo como la obligación de pagar cuotas futuras, se registran en el estado de situación financiera o balance general por los mismos importes.
23. No resulta apropiado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes.
24. Si en la presentación de obligaciones en los estados se distingue entre las corrientes y las no corrientes, la misma distinción se realiza para las obligaciones del arrendamiento.
25. Los costes directos iniciales en los que se incurre suelen estar relacionados con una actividad específica del arrendamiento, como las negociaciones y garantías del acuerdo de arrendamiento. Los costes identificados como directamente atribuibles a actividades realizadas por el arrendatario para el arrendamiento financiero están incluidos como cantidades que forman parte del activo reconocido en el arrendamiento.
26. **Cada una de las cuotas del arrendamiento han de ser divididas en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente de pago. La carga financiera total ha de ser distribuida, entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.**
27. En la práctica, se distribuyen los gastos financieros en los periodos que forman el plazo de arrendamiento, para simplificar el cálculo puede utilizarse alguna forma de cálculo aproximado.
28. **El arrendamiento financiero da lugar tanto a un cargo por depreciación, en los activos depreciables, como a un gasto financiero para cada periodo contable. La política de depreciación para activos depreciables arrendados debe ser coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación cargada debe calcularse sobre las bases establecidas en la en la Norma Internacional de Sector Público 17 Propiedad, Planta y Equipo, y cualquier norma de contabilidad internacional y/o nacional de activos intangibles que haya**

**sido adoptada por la entidad. Si no existe una certeza razonable de que el arrendatario obtenga la propiedad al final del plazo, el activo debe depreciarse totalmente durante la vida útil del mismo.**

29. La cantidad a amortizar de un activo arrendado se distribuye en cada uno de los períodos contables durante los cuales se espera que se use sistemáticamente, y coincidirá con la política de depreciación adoptada por el arrendatario para sus bienes depreciables. Si existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, el período en el que se espera usar el activo se considerará como su vida útil; de otro modo el activo es depreciado en función del menor entre el plazo de arrendamiento o la vida útil.
30. El importe del gasto de depreciación de los activos y el coste financiero del período es raramente el mismo que el coste del arrendamiento pagadero en el período, y es por lo tanto inapropiado reconocer simplemente los gastos de arrendamiento pagaderos como un gasto en el estado de rendimiento financiero. De acuerdo con esto, el activo y la obligación relacionada es poco probable que presenten el mismo valor tras el inicio del arrendamiento.
31. Para determinar si un activo arrendado ha visto deteriorado su valor una entidad habrá aplicar tests significativos de deterioro del valor de activos previstos en las normas de contabilidad nacionales y/o internacionales.
32. **Los arrendatarios deberían realizar las siguientes revelaciones para los arrendamientos financieros:**
  - (a) **Para cada clase de activos, el valor en libros a la fecha del estado de situación financiera o balance general;**
  - (b) **Una reconciliación entre el total de pagos mínimos de arrendamiento a la fecha del estado de situación financiera o balance general, y su valor actual;**
  - (c) **Además, una entidad debería revelar el total de pagos mínimos por arrendamiento a la fecha del estado de situación financiera o balance general, y su valor actual, para cada uno de los siguientes períodos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **entre uno y cinco años; y**
    - (iii) **más de cinco años.**
  - (d) **Cuotas contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero del periodo;**
  - (e) **Importe total de los pagos mínimos de subarrendamientos que se esperan recibir, en la fecha del estado de situación financiera o**

- balance general, por los subarrendamientos financieros no cancelables que la empresa posea; y**
- (f) **Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
- (i) **las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado;**
  - (ii) **la existencia y, en su caso, los plazos de renovación de los contratos, así como de las opciones de compra y las cláusulas de fijación de precios escalonados en el tiempo de las mismas; y**
  - (iii) **las restricciones impuestas por virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**
33. Además, debe revelarse lo requerido por las IPSAS 16, IPSAS 17 y otras normas de contabilidad nacionales y/o internacionales sobre bienes intangibles y deterioro de bienes que han sido adoptadas por la entidad. Deberían ser aplicadas a los activos arrendados bajo arrendamiento financiero que están contabilizados por el arrendatario como adquisición de bienes.

#### **Arrendamientos Operativos**

34. **Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos deben ser reconocidas como gastos en el estado de rendimiento financiero de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.**
35. Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) serán reconocidos como gastos en el estado de rendimiento financiero de forma lineal, a menos que resultase más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja de forma más representativa el patrón de generación de beneficios para el usuario. Lo anterior es independiente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.
36. **Los arrendatarios deben revelar, en sus estados financieros, los siguientes extremos referidos a los arrendamientos operativos:**
- (a) **el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se van a satisfacer en los siguientes plazos:**

- (i) **hasta un año;**
  - (ii) **entre uno y cinco años;**
  - (iii) **a más de cinco años;**
- (b) **importe total de los pagos futuros mínimos por subarrendamiento que se esperan recibir, en la fecha del estado de situación financiera o balance general, por los subarrendamientos operativos no cancelables;**
- (c) **cuotas de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidas como componentes de la ganancia del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarrendamiento;**
- (d) **una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
- (i) **las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado;**
  - (ii) **la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de fijación de precios escalonados de las mismas; y**
  - (iii) **las restricciones impuestas por contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a participación en el resultado neto (ahorro), devolución de aportes de capital, la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

## **Los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

### **Arrendamientos financieros**

37. Esta norma describe el tratamiento de los ingresos ordinarios/recursos financieros obtenidos bajo el arrendamiento financiero. El término arrendador fabricante o distribuidor es usado en esta norma para referirse a todas aquellas entidades públicas que producen o distribuyen activos y que a la vez actúan como arrendadores de los mismos, sin considerar sus propios arrendamientos, y actividades de fabricación y distribución. Con respecto a las entidades arrendadoras que fabrican o distribuyen, la norma también describe el tratamiento de las ganancias o pérdidas surgidas del traspaso de activos.
38. Las entidades del sector público pueden llevar a cabo arrendamientos financieros como arrendadores por variedad de circunstancias. Algunas pueden dedicarse a actividades comerciales. Por ejemplo, una administración

pública puede crear entidades especializadas para centralizar la compra de activos y el abastecimiento a las demás entidades. La centralización de la función de compras puede proporcionar grandes oportunidades de obtener descuentos u otras condiciones favorables. En algunas jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir artículos en nombre de otras entidades, y realizar todas las transacciones en nombre de otras entidades. En otras jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir bienes en su propio nombre y sus funciones pueden incluir:

- (a) comprar activos y suministrarlos;
- (b) traspasar activos mediante venta o arrendamiento financiero; y/o:
- (c) gestionar una cartera de activos, tal como fletar vehículos de motor para uso de otras entidades, y mantener disponibles esos activos para arrendamiento a corto o largo plazo, o para compra.

39. Otras entidades públicas pueden llevar a cabo operaciones de arrendamiento a menor escala y en períodos menos frecuentes. Concretamente, en algunas jurisdicciones, las entidades del sector público que tradicionalmente poseen bienes propios y gestionan infraestructuras como carreteras, embalses y plantas de tratamiento de aguas no asumen automáticamente la completa propiedad y la responsabilidad operativa de esos activos. Las entidades públicas pueden transferir las infraestructuras existentes a entidades privadas mediante la venta o el arrendamiento financiero. Además, las entidades del sector público pueden construir nuevos activos de larga duración e infraestructuras en asociación con entidades del sector privado con la intención de la empresa privada de asumir la responsabilidad de los activos mediante compra directa o por arrendamiento financiero una vez que estén acabados. En algunos casos, el acuerdo proporciona durante un período el control del activo al sector privado antes de revertir la propiedad y el control del mismo al sector público – por ejemplo, una administración local puede construir un hospital y arrendar los servicios a una empresa privada por un período de veinte años, tras los cuales los servicios se revierten al sector público.
40. **Los arrendadores deben reconocer las cuentas por cobrar por cuotas de arrendamiento financiero como activos en su estado de situación financiera o balance general. Estos activos figurarán como cuentas por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.**
41. Bajo una operación de arrendamiento financiero, todos los riesgos y beneficios sustanciales que inciden en la propiedad son transferidos por el arrendador, y de esta manera, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal, y remuneración al arrendador por su inversión y servicios.



42. **El reconocimiento de los ingresos financieros, en el estado de rendimiento financiero, deberá basarse en una directriz que refleje una tasa de rendimiento constante, sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.**
43. Todo arrendador aspira a distribuir el ingreso ordinario/recurso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una directriz que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión financiera neta con respecto al arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo contable, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos ordinarios/recursos financieros no acumulados (no devengados).
44. Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, usados al computar la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso ordinario/recurso financiero no acumulado (o devengado) y cualquier reducción respecto a cantidades ya acumuladas (o devengadas) es reconocida inmediatamente.
45. Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, como por ejemplo comisiones y honorarios jurídicos, al negociar y acordar los arrendamientos. En el caso de arrendamientos financieros, ha de entenderse que se incurre en tales costos directos con el fin de generar ingresos ordinarios/recursos financieros, y por tanto han de ser, o bien cargados inmediatamente como gastos, o bien distribuidos en el tiempo y cargados a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.
46. **Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores deberán reconocer las ganancias o pérdidas, derivadas de la venta, en el estado de rendimiento financiero del mismo periodo en que se produzca ésta, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa.**
47. **Si artificialmente se aplican tasas de interés más bajas, cualquier pérdida o ganancia en la venta de activos debe quedar reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado para operaciones comerciales. Los costes directos iniciales deben ser reconocidos como un gasto en la presentación de los estados financieros al inicio del arrendamiento.**
48. Las entidades del sector público que se dedican a fabricar o distribuir activos ofrecen a menudo a sus clientes, la posibilidad de comprar o arrendar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, da lugar a dos tipos de ganancias:

- (a) la ganancia o pérdida equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean habituales; y
  - (b) la ganancia de tipo financiero en el transcurso del periodo del arrendamiento.
49. El ingreso ordinario/recurso por venta registrado, al inicio del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés comercial. El costo de la venta reconocido al inicio del arrendamiento es el costo de la propiedad cedida, o la cantidad por la que estuviese contabilizada si es diferente, menos el valor presente del importe al que ascienda el valor residual garantizado. La diferencia entre el ingreso ordinario/recurso y el costo de la venta es la ganancia en venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas normalmente seguidas por la entidad para tales operaciones de tráfico habituales.
50. Los fabricantes o distribuidores de activos que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de tales tasas puede significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una parte excesiva de la ganancia total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, la ganancia en venta debe quedar reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado para operaciones comerciales.
51. Los costos directos iniciales se reconocerán como gastos al inicio del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con las ganancias del fabricante o con la ganancia en venta del distribuidor.
52. **Los arrendadores deben revelar en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:**
- (a) **Una conciliación a la fecha del estado de situación financiera o balance general, entre la inversión bruta total en los arrendamientos y el valor presente de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, la entidad debe revelar, en la fecha del estado de situación financiera o balance general, tanto la inversión bruta total en los mencionados arrendamientos, como el valor presente de los pagos mínimos a recibir por causa de los mismos, para cada uno de los siguientes plazos:**

- (i) **hasta un año;**
- (ii) **entre uno y cinco años;**
- (iii) **más de cinco años.**
- (b) **Los ingresos ordinarios/recursos financieros no acumulados ( no devengados);**
- (c) **El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;**
- (d) **Las reducciones de valor acumuladas para cubrir insolvencias relativas a los pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar;**
- (e) **Las cuotas contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero;**
- (f) **y, una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.**

53. A menudo es útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre el incremento en la inversión financiera bruta en arrendamientos financieros, deducidos los correspondientes ingresos ordinarios/recursos no acumulados (no devengados), conseguidos en el periodo contable, al que se habrán de restar los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

#### **Arrendamientos operativos**

54. **Los arrendadores deben presentar, en estado de situación financiera o balance general, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.**
55. **Los ingresos ordinarios/recursos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos ordinarios/recursos, en el estado de rendimiento financiero, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de agotamiento de las ganancias derivadas del arrendamiento en cuestión.**
56. Los costos relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluyendo en ellos la depreciación del activo, se reconocerán como gasto del periodo correspondiente. Las cuotas de arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán como ingreso ordinario/recurso, normalmente, de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se reciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del

comportamiento del proceso de generación de beneficios que esté implícito en el arrendamiento en cuestión.

57. Los costos directos iniciales en los que se incurre específicamente para obtener ingresos ordinarios/recursos de un arrendamiento operativo son, o bien diferidos y reconocidos como gasto a lo largo del plazo del arrendamiento en proporción a los ingresos ordinarios/recursos reconocidos, o bien reconocidos como gasto en el estado de rendimiento financiero en el mismo periodo en el que se han incurrido.
58. **La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y el cargo por depreciación se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 17 Propiedades, Planta y Equipo y cualquier norma nacional y/o internacional de contabilidad de bienes intangibles que haya sido adoptada por la entidad.**
59. Para determinar si el activo arrendado ha sufrido un deterioro del valor, la entidad habrá de aplicar tests de deterioro significativos recogidos en normas internacionales y/o nacionales de contabilidad.
60. El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún beneficio por venta cuando establezca un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.
61. **Los arrendadores deben revelar, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:**
- (a) **El importe acumulado de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **entre uno y cinco años;**
    - (iii) **más de cinco años.**
  - (b) **El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso ordinario/recurso del periodo;**
  - (c) **Una descripción general de las condiciones importantes de los arrendamientos operativos concluidos por el arrendador.**

### **Operaciones de venta con arrendamiento posterior**

62. Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la disposición de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas

del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, hasta el punto de que se negocian simultáneamente, y no necesitan representar valores razonables. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

63. **Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, se evitará reconocer inmediatamente como ganancia, en los estados financieros del vendedor arrendatario, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe del activo dispuesto en libros. Este importe, por el contrario, debe ser diferido y amortizado a lo largo del plazo del arrendamiento.**
64. Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario, con el activo como garantía. Por esta razón, no es apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe del activo en libros como un beneficio realizado. Tal exceso de valor se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.
65. **Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento operativo, y queda claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier pérdida o ganancia debe ser inmediatamente reconocida como tal. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, toda pérdida o ganancia ha de reconocerse inmediatamente, excepto cuando deba diferirse, lo que ocurrirá si la pérdida resulta compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, y amortizarse en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, el exceso de uno sobre otro se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.**
66. Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se establecen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente la existencia de cualquier pérdida o ganancia derivada de la misma.
67. **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del activo en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras debe reconocerse inmediatamente.**
68. Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no es necesario salvo que se haya producido una reducción del valor, en cuyo caso el importe en libros será reducido hasta que alcance el importe recuperable, de acuerdo con cualquier norma de contabilidad nacional y/o internacional en perjuicio de la adoptada por la entidad.

69. Las obligaciones sobre revelación de información, tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, son aplicables igualmente a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de arrendamiento, será oportuno revelar las disposiciones no usuales que incluyen en el acuerdo, o bien los términos de la transacción de venta seguida de un arrendamiento.
70. Las operaciones de venta con arrendamiento posterior pueden cumplir las condiciones para tener que informar por separado de los criterios utilizados, en virtud de la Norma Internacional de Contabilidad de Sector Público n°3, *Resultado neto (ahorro o desahorro) del período, errores y cambios fundamentales de las políticas contables*.

### **Disposición transitoria**

71. **Todas las disposiciones de la presente Norma deben aplicarse desde la fecha de la primera adopción de la misma, excepto las relacionadas con bienes arrendados que no han sido reconocidos como resultado de disposiciones transitorias previstas en otra NICSP. Las disposiciones de esta norma no serían aplicables a activos bajo disposiciones transitorias de otras NICSP hasta que éstas no expiren. En ningún caso la existencia de disposiciones transitorias en otras NICSP debe impedir la total aplicación de esta norma en un plazo que exceda 5 años tras la fecha de primera adopción de esta norma.**
72. A pesar de la existencia de disposiciones transitorias en otras NICSP, se anima a las entidades que están en proceso de adopción de la base contable de acumulación (o devengo) a cumplir en su totalidad las disposiciones de esas otras normas lo antes posible.
73. **Es recomendable, pero no obligatoria, la aplicación retrospectiva de esta Norma. Si no se aplicase la Norma de forma retrospectiva, se asumirá que el saldo de cualesquiera arrendamientos financieros preexistentes ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá a contabilizar a partir de entonces de acuerdo con el contenido de la presente Norma.**
74. Las entidades que ya han adoptado la base contable de acumulación (o devengo) y que tienen intención de aplicar las NICSP íntegramente, puede que tengan arrendamientos financieros preexistentes que han sido reconocidos como activos y pasivos en los estados financieros. Se recomienda y anima a la aplicación retrospectiva de esta norma a los arrendamientos financieros. La aplicación retrospectiva debería llevar a la modificación de tales activos y pasivos. Éstos deben ser modificados sólo si se aplica la norma retrospectivamente.

**Fecha de vigencia**

75. **Esta Norma de Contabilidad Internacional del Sector Público tendrá vigencia para los estados financieros anuales que cubran periodos que comiencen después del 1 de enero de 2003. Una aplicación anterior es voluntaria.**
76. Cuando, una entidad adopte la base contable de acumulación (o devengo) en la presentación de su información financiera, conforme a lo definido por las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, en fecha posterior a la entrada en vigencia de la presente Norma, ésta se aplicará a los estados financieros anuales de la entidad que cubran los ejercicios que comiencen en la fecha de adopción o después de ella.

## Apéndice 1

### Clasificación de los arrendamientos

*Este Apéndice no forma parte de la Norma, es meramente ilustrativo y debe interpretarse en el contexto de la misma. Su finalidad es ayudar a clarificar su significado.*

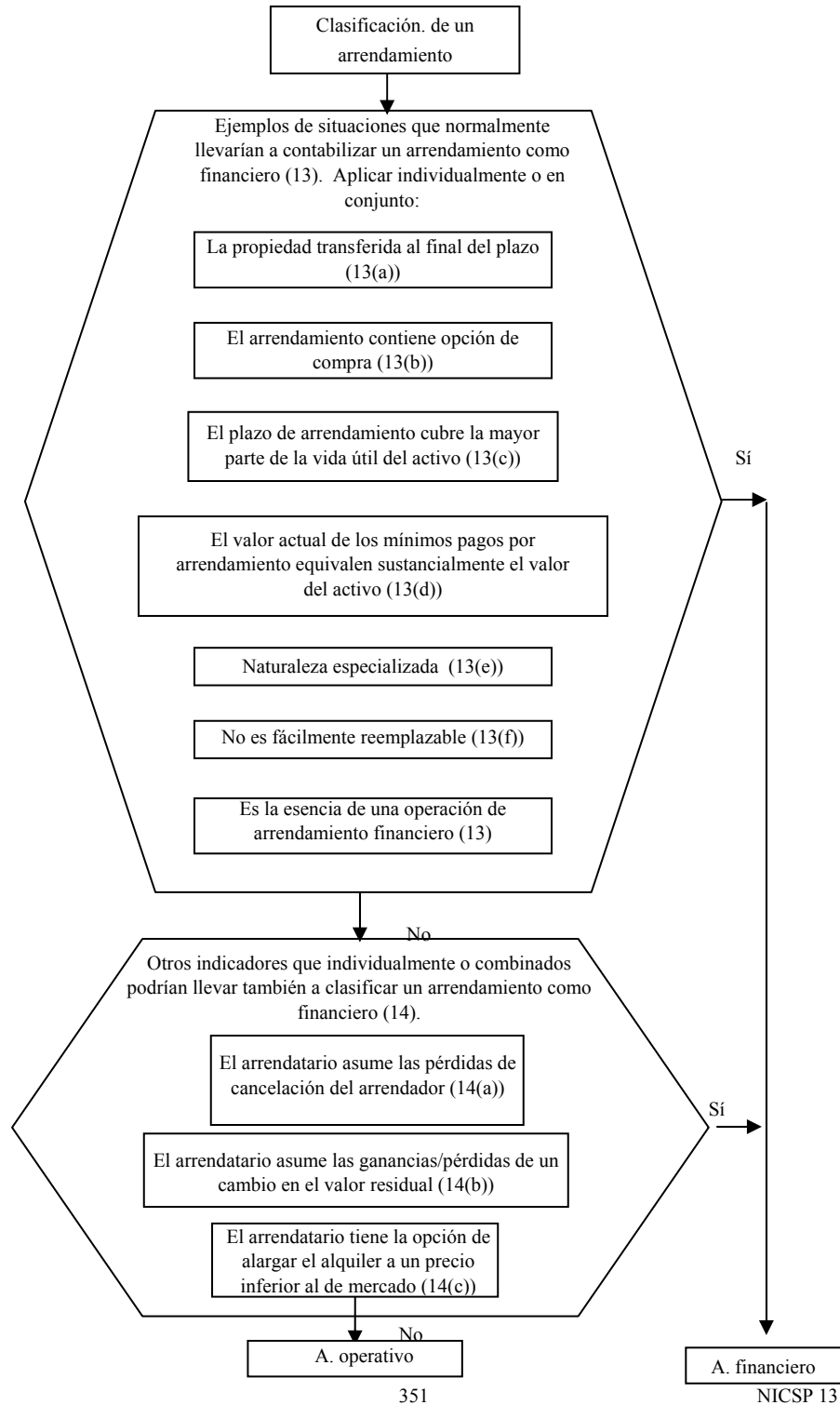
El objetivo del siguiente gráfico es ayudar a clasificar un arrendamiento como financiero u operativo. Un arrendamiento financiero es un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo. Un arrendamiento financiero es distinto a otro operativo.

Los ejemplos contenidos en este gráfico no reflejan necesariamente todas las posibles situaciones en las que un arrendamiento puede ser clasificado como financiero, ni debe ser clasificado un arrendamiento como financiero en virtud de la ruta seguida en este gráfico. Que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia de la operación más que de la forma del contrato (párrafo 13).

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



ARRENDAMIENTOS

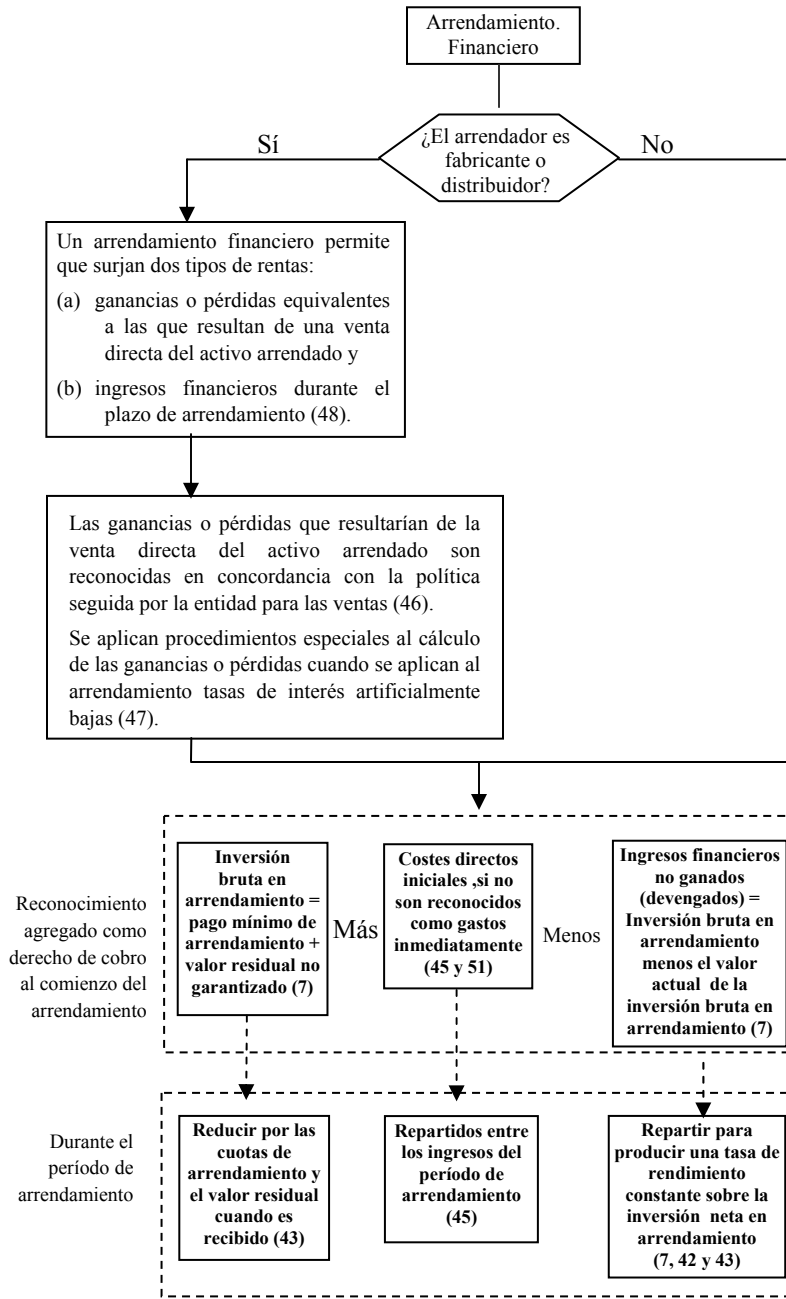


## Apéndice 2

### **Contabilidad de un arrendamiento financiero por el arrendador**

*Este Apéndice no forma parte de la Norma, es meramente ilustrativo y debe interpretarse en el contexto de la misma. Su finalidad es ayudar a clarificar su significado.*

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



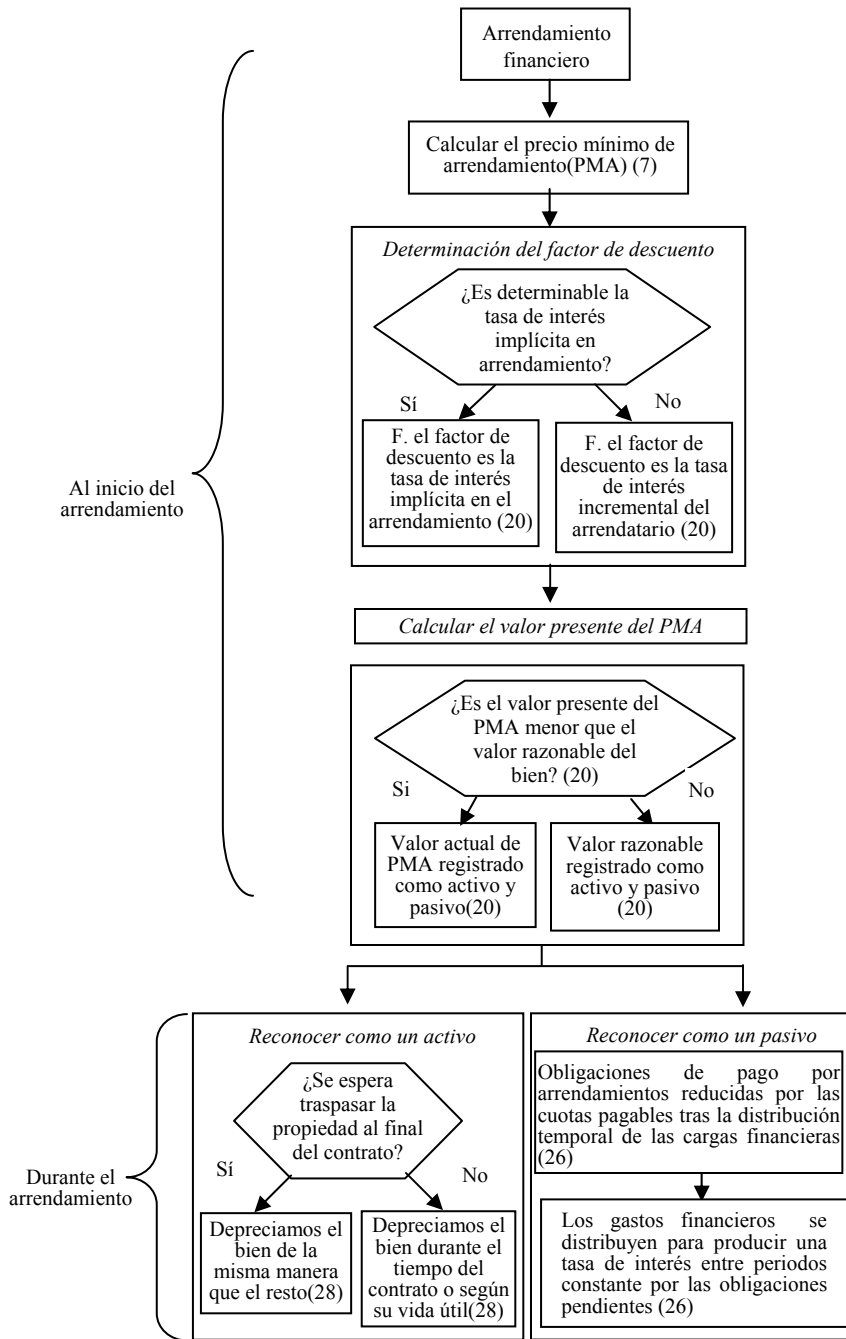
### Apéndice 3

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

*Este Apéndice no forma parte de la Norma, es meramente ilustrativo y debe interpretarse en el contexto de la misma. Su finalidad es ayudar a clarificar su significado.*

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

ARRENDAMIENTOS



## Apéndice 4

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

*Este Apéndice no forma parte de la Norma, es meramente ilustrativo. Su objetivo es informar sobre la aplicación de la misma, con la finalidad de ayudar a clarificar su significado.*

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

Precio de venta igual al valor razonable (párrafo 65)	Importe en libros igual al valor razonable	Importe en libros menor que el valor razonable	Importe en libros mayor que el valor razonable
<b>Ganancias</b>	No hay ganancia	Se reconoce la ganancia inmediatamente	No es aplicable
<b>Pérdidas</b>	No hay pérdidas	No es aplicable	Se reconoce la pérdida inmediatamente

Precio de venta por debajo del valor razonable (párrafo 5)			
<b>Ganancias</b>	No hay ganancias	Se reconoce la ganancia inmediatamente	No hay ganancias (Nota 1)
<b>Pérdidas <u>no</u> compensadas por cuotas futuras por debajo del precio de mercado</b>	Se reconoce la pérdida inmediatamente	Se reconoce la pérdida inmediatamente	(Nota 1)
<b>Pérdidas compensadas por cuotas futuras por debajo del precio de mercado</b>	Diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	Diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	(Nota 1)

Precio de venta por encima del valor razonable (párrafo 65)			
<b>Ganancias</b>	Diferir la ganancia y amortizarla posteriormente	Diferir la ganancia y amortizarla posteriormente (Nota 2)	Diferir la ganancia y amortizarla posteriormente (Nota 3)
<b>Pérdidas</b>	No hay pérdidas	No hay pérdidas	(Nota 1)

Nota 1: Estas casillas de la tabla presentan situaciones que podrían haberse tratado de acuerdo con el párrafo 67 de la Norma. El citado párrafo 67 exige que se rebaje el saldo por deterioro, para ajustar el valor del activo en libros a su valor razonable, cuando éste va a ser sometido a una operación de venta con arrendamiento posterior.

Nota 2: Si el precio de venta está por encima del valor razonable, la diferencia debería ser diferida y amortizada durante los períodos en los que se espera que el activo sea utilizado (párrafo 65).

Nota 3: La ganancia será la diferencia entre el valor razonable y el precio de venta, siempre y cuando se haya reconocido la reducción por deterioro, para ajustar el valor en libros del activo a su valor razonable, de acuerdo con el párrafo 67.

## Apéndice

### Calcular la tasa de interés implícita en un arrendamiento financiero

*Este Apéndice no forma parte de la Norma, es meramente ilustrativo. Su objetivo es informar sobre la aplicación de la misma, con la finalidad de ayudar a clarificar su significado.*

La norma (párrafo 20) requiere que los arrendatarios de activos adquiridos bajo arrendamiento financiero calculen la tasa de interés implícita en el arrendamiento que se practique. El párrafo 26 requiere que los arrendatarios aporten las cuotas de arrendamiento repartidas entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones pendientes usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Muchos contratos de arrendamiento financiero identifican específicamente la tasa de interés implícita en la operación, pero otros no. Si un contrato de arrendamiento financiero no lo identifica, el arrendatario necesita calcularlo, usando la fórmula del valor actual. Las calculadoras financieras o las hojas de cálculo calcularán automáticamente la tasa de interés implícita en el arrendamiento financiero. Cuando no sea posible, podemos usar la siguiente fórmula para calcular manualmente el ratio. Este apéndice ilustra los dos siguientes métodos comunes para calcular la tasa de interés: prueba y error, e interpolación. Ambos métodos usan la fórmula del valor actual para obtener la tasa de interés.

Derivaciones de esta fórmula del valor actual ampliamente aceptadas en libros de contabilidad y finanzas. El valor presente (VP) de los pagos mínimos de arrendamiento (PMA) es calculada mediante la siguiente fórmula:

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

Donde: “S” es el valor residual garantizado

“A” es el pago periódico

“r” es el tipo de interés periódico implícito en el arrendamiento, expresado como un decimal.

“n” Número de periodos en los término de arrendamiento.

#### Ejemplo

El departamento X lleva a cabo un acuerdo para adquirir un vehículo de motor mediante arrendamiento financiero. El valor razonable del vehículo al inicio del arrendamiento es 25.000 unidades monetarias, las cuotas anuales de arrendamiento son 5.429 unidades monetarias, pagadero a periodo vencido, el período de arrendamiento son cuatro años, y la garantía del valor residual son 10.000 unidades



monetarias. El contrato de arrendamiento no proporciona otros servicios adicionales al suministro del vehículo. El departamento X es responsable de todos gastos corrientes del vehículo, incluido el seguro, combustible y mantenimiento. El contrato de arrendamiento no especifica la tasa de interés implícita en la operación. La tasa de interés incremental del departamento es el 7% anual. Diversas instituciones financieras están publicitando préstamos asegurados para vehículos de motor a tasas de interés variable entre el 7,5% y 10%.

### Método de prueba y error

El cálculo es un proceso iterativo– el arrendatario debe hacer la mejor suposición– de la tasa de interés y calcular el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento y comparar el resultado con el valor razonable del activo arrendado al inicio contrato. Si el resultado es menor que el valor razonable, la tasa de interés seleccionada es demasiado alta, si el resultado es mejor que el valor razonable, la tasa de interés seleccionada es demasiado baja. La tasa de interés implícita en el arrendamiento es aquélla que se usa cuando el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento es igual al valor razonable del activo arrendado al inicio del contrato.

El departamento X debería comenzar el cálculo usando una estimación mejor– por ejemplo su tasa de interés incremental del préstamo del 7% anual, que es demasiado bajo. Debería por tanto usar la máxima tasa de interés posible– por ejemplo el 10% anual ofrecido a préstamos asegurados para vehículos de motor, que se mostraría demasiado alto. Tras varios cálculos el departamento debería llegar al tipo correcto, 8,5% anual.

Para calcular la tasa de interés el departamento usa el VP(MPA) la fórmula anterior, donde:

$$S = 10.000 \quad n = 4 \quad r = T. \text{ interés anual expresada como un decimal}$$

$$A = 5.429 \quad VP(MPA) \text{ objetivo} = 25.000$$

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

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

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

$$VP(MPA) \text{ al } 7,5\% \quad = 25.673 \quad T.I. \text{ demasiado bajo}$$

VP(MPA) al 10%	= 24.040	T.I. demasiado alto
VP(MPA) al 9%	= 24.674	T.I. demasiado alto
VP(MPA) al 8%	= 25.333	T.I. demasiado bajo
VP(MPA) al 8,5%	= 25.000	T.I. correcto

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

### Método de interpolación

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

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

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

$$r = 7\% + (10\% - 7\%) \frac{1.019}{(1.019 + 960)}$$

$$= 7\% + (3\% * 0,5)$$

$$= 7\% + 1,5\%$$

$$= 8,5\%$$

El departamento X usará ahora la tasa de interés del 8,5% para repartir los pagos de arrendamiento entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones, como muestra la tabla siguiente.

**Aportación de cuotas de arrendamiento** (cifras redondeadas)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Apertura VP de obligaciones de arrendamiento	25.000	25.000	21.696	18.110	14.221
Coste de intereses	-	2.125	1.844	1.539	1.209
Reducción de obligaciones	-	3.304	3.585	3.890	14.221*
Conclusión obligaciones del arrendamiento	25.000	21.696	18.110	14.221	-

\* Incluidos los pagos del valor residual garantizado.

### **Comparación con la NIC 17**

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 13 *Arrendamientos* ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 (Revisada en 1997). Las principales diferencias entre las normas 13 y 17 son las siguientes:

- Al emitir esta norma, el PSC no ha considerado la aplicabilidad de la NIC 41, Agricultura, para entidades del sector público, por lo tanto NICSP 13 no refleja la enmienda hecha en la NIC 17 con ocasión de la emisión de la NIC 41.
- Un comentario adicional a la NIC 17 ha sido incluido en esta NICSP para clarificar la aplicabilidad de las normas de contabilidad por parte de las entidades del sector público.
- La NICSP 13 emplea, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 17. Los ejemplos más significativos en la NICSP 13 son los términos “entidad,” o “ingreso ordinario/recurso,” “estado de rendimiento financiero” y “estado de situación financiera.” Los términos equivalentes en la NIC 17 son “empresa,” “ingreso,” “estado o cuenta de pérdidas y ganancias,” y “balance.”
- La NIC 17 incluye una definición de “valor razonable” en su conjunto de definiciones de términos técnicos, NICSP 13 no incluye esta definición por estar incluida en el “Glosario de Términos Definidos” publicados separadamente (párrafo 7).
- La NICSP 13 tiene un apéndice adicional que ilustra la clasificación de un arrendamiento, el tratamiento de un arrendamiento por parte del arrendatario, por el arrendador, y el cálculo de la tasa de interés implícita en un arrendamiento.