

# Trabajo de investigación Arrendamiento

---

**Pedro Franco**

Magister en Gestión Ambiental para el Desarrollo Sostenible por La Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.  
Master in Business Administration por el Kogod College Business School, The American University. Profesor, Consultor e Investigador. Universidad del Pacífico, Lima Perú.

---

## Resumen

En agosto de 2010, La International Accounting Standards Board (IASB) y Financial Accounting Standards Board (FASB) presentó un proyecto que propone un nuevo modelo de tratamiento contable para el arrendamiento. El propósito principal del Discussion Paper: Leases Preliminary Views 2009 y el Exposure Draft: Leases 2010, emitidos conjuntamente por IASB y FASB, es la unificación en la presentación y tratamiento contable de la información financiera del arrendamiento a nivel internacional.

Por un lado, la propuesta presentada en el Discussion Paper 2009 modificará los estándares de los arrendamientos e impactará aquellas empresas que utilicen contratos de arrendamiento operativo para sus activos fijos. Esto debido a que, bajo la actual NIC 17, el arrendatario no reconoce todas las obligaciones que genera el arrendamiento y por lo tanto, distorsiona los resultados afectando el proceso de toma de decisiones.

Por otro lado, la propuesta del FASB plantea que, en el Estado de Situación Financiera, deben reconocerse los derechos y obligaciones del arrendatario bajo cualquier modelo de arrendamiento. Esto significará que se reconocerá un activo por el arrendamiento<sup>1</sup> y un pasivo por los pagos futuros<sup>2</sup>. Asimismo la contabilidad del arrendador también se verá afectada, ya que la propuesta sugiere que el arrendador escoja entre dos modelos contables, los cuales dependen de la transferencia de riesgos y beneficios al momento de realizar el contrato de arrendamiento.

- 
1. De acuerdo a la actual NIC 17 (Arrendamientos), se define como activo por arrendamiento el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado por parte del arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas por el arrendador.
  2. Se definen como pagos por arrendamiento a los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que han de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolso.

Por lo tanto, la presente investigación tiene como objetivo analizar los impactos y dificultades de la nueva propuesta. Para esto se tendrán en cuenta tanto la perspectiva de los arrendadores como de los arrendatarios.

## Palabras Claves:

Arrendamiento, Tratamiento Contable NIC 17

## 1. Introducción

La presente propuesta de investigación se enfocará en la NIC 17 (Arrendamientos), así como los documentos que señalan su modificación, entre ellos: (1) el Discussion Paper: Leases Preliminary Views, emitido por IASB en el 2009; y (2) el Exposure Draft: Leases, emitido por FASB en el 2010. La investigación tiene como objetivo identificar los principales cambios en el tratamiento contable propuesto en el nuevo modelo de arrendamientos señalado en los documentos antes mencionados, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Además, para el presente trabajo de investigación se excluirá subarrendamientos, retroarrendamientos, arrendamientos de corto plazo, estimación de los costos y posibles efectos tributarios que acarrearán la implementación de la modificación de la NIC 17.

## 2. Metodología

La metodología utilizada será de tipo deductiva. A partir del Exposure Draft 2010 y el Discussion Paper 2009, se presentará los principales cambios de la NIC 17. El tipo de investigación será descriptiva, ya que se buscará presentar las principales modificaciones; y explicativa, ya que se centrará en la forma en la cual estos cambios modificarán el tratamiento contable de los arrendamientos tanto para el arrendador y el arrendatario.

### 2.1 Hipótesis

- El nuevo modelo de arrendamientos carece de argumentos precisos que definan y delimiten qué tipo de operaciones son objeto de su aplicación.

- El nuevo modelo de arrendamiento incrementa la transparencia de la información financiera sobre la situación económica del arrendatario con respecto a la NIC 17.
- El nuevo modelo dual propuesto para el arrendador no representa una mejora significativa con respecto al modelo actual debido a que incrementa la complejidad de los cálculos necesarios para determinar el valor de los activos y pasivos reconocidos.

### 2.2 Objetivos

- Contrastar la actual normativa establecida por IASB versus la establecida por FASB para la contabilización de arrendamientos.
- Identificar los cambios que la nueva propuesta plantea en la presentación de las principales partidas de los Estados Financieros, entre ellas: activos, pasivos y gastos; tanto para arrendador y arrendatario.
- Presentar las principales críticas del nuevo modelo de arrendamiento señaladas por parte de las instituciones analizadas.

El procedimiento del presente estudio tendrá en cuenta las siguientes etapas: (1) recolección de información, (2) análisis y evaluación de la información y (3) resultados de la investigación.

### 2.3 Recolección de Información

#### 1. Fuentes primarias

- Se realizaron entrevistas con expertos en la materia, específicamente con contadores y/o auditores de las principales firmas en el Perú. Se consideró esta fuente debido a que los entrevistados poseen información práctica y real del tema de investigación. Los entrevistados fueron los siguientes:
  - o Patricia Mejía (Directora Assurance PricewaterhouseCoopers).
  - o José Tafur (Gerente Assurance PricewaterhouseCoopers).
  - o Javier Correa (Gerente Senior Advisory PricewaterhouseCoopers).

- o Sergio Navarro (Gerente Assurance Ernst & Young).
- El Discussion Paper y el Exposure Draft, documentos oficiales situados en las web oficiales de IASB y FASB. Estos documentos proveen información oficial acerca de la modificación de la NIC 17.

## 2. Fuentes secundarias

- Las principales firmas auditoras han emitido diversos artículos donde expresan sus opiniones acerca de la reforma de la NIC 17. Estos reportes nos proporcionarían un mayor entendimiento, análisis y panorama global de la situación.
- El Discussion Paper y el Exposure Draft, documentos oficiales situados en las web oficiales de IASB y FASB.

## 2.4 Análisis y evaluación de la Información obtenida

Después de la recopilación de la información se procederá a su análisis y evaluación. En esta etapa se examinó la información recolectada y se determinó aquella que se consideraba útil para el cumplimiento de los objetivos de la presente investigación. La información, que se encuentre dentro del cuadro «Investigación», corresponde a los resultados y aporte del presente trabajo, el cual muestra a modo de comparación las diversas opiniones emitidas por los principales usuarios del arrendamiento.

## 2.5 Resultados de la investigación

Después de haber analizado y evaluado la información obtenida se concluirá si las hipótesis planteadas fueron válidas.

## 3. Hallazgos

### 3.1. Nueva definición de arrendamiento

El nuevo modelo define al arrendamiento como un contrato en el cual el derecho de uso de un activo es cedido por un periodo

de tiempo a cambio de pagos<sup>3</sup>. Para determinar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, se evalúa si cumple con los siguientes criterios:<sup>4</sup> (1) el cumplimiento del contrato está supeditado a la entrega de un «activo específico», y (2) el contrato tendrá que transmitir «derecho a controlar el uso» del activo específico por un periodo de tiempo determinado.

Con respecto a esta definición, Deloitte señala que se debe hacer lo siguiente: (1) enfatizar más el concepto de derecho de uso del activo, (2) resaltar que los arrendamientos generalmente no representan derechos ilimitados de sustitución de activos, y (3) especificar con mayor precisión qué es un activo específico. Por otro lado, E&Y sugiere lo siguiente: (1) los arrendamientos se deben definir por lo que son, en vez de por lo que no son; (2) la definición debe modificarse para aclarar que solo los arrendamientos de activos tangibles depreciables y terrenos se encuentran dentro del alcance del nuevo modelo; y (3) el nuevo modelo debe incluir las revaluaciones durante el plazo del contrato ante cambios en las condiciones previstas.

Por lo tanto, E&Y como Deloitte consideran que la definición de arrendamiento debe ser más específica y que aún existe necesidad de una definición contundente para diferenciar un contrato de arrendamiento de cualquier otro tipo. Sin embargo, PwC no está de acuerdo con la definición propuesta y considera que los límites de los contratos de arrendamiento deben basarse en términos contractuales y legales, específicamente en cuanto al plazo del arrendamiento.

### 3.2. Alcance de la nueva propuesta

El alcance propuesto en el Exposure Draft 2010 señala que este modelo

3. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

4. *Appendix B- Application guidance ED2010*.

de contabilización será utilizado de manera homogénea para todo tipo de arrendamiento, excepto en las siguientes modalidades:

- Arrendamiento de activos intangibles.
- Arrendamientos por la exploración o uso de recursos no renovables (minerales, petróleo, gas natural, etc.).
- Arrendamiento de activos biológicos.
- Arrendamientos entre la fecha de implantación e inicio del contrato si corresponde a la definición de un contrato oneroso<sup>5</sup>.

En este punto E&Y no está de acuerdo con el alcance propuesto en el Exposure Draft 2010. Este señala que IASB y FASB deben establecer de manera más precisa la definición de arrendamiento para indicar que solo forman parte del alcance propuesto arrendamientos de propiedad, planta y equipo, y que no intentan considerar contratos más allá de los actualmente tratados. Además, está de acuerdo con las excepciones determinadas en el alcance, aunque consideran que se debe de aclarar si las partes deben tomar en cuenta las IRFS y ASC Topics cuando se determina qué arrendamiento debe ser excluido del alcance.

A diferencia de lo dicho, Deloitte está de acuerdo con el alcance del nuevo modelo. No obstante, opina que los organismos no han dado esclarecido el hecho de que un activo intangible forme parte del alcance del nuevo modelo. Asimismo, PwC está de acuerdo con el alcance del nuevo modelo e indica que los activos intangibles deben ser excluidos del alcance como una solución pragmática de corto plazo. Esto se debe a que incrementaría el plazo del proyecto

para permitir a los organismos llevar a cabo una adecuada evaluación que mida el impacto.

Los activos intangibles no forman parte del alcance del nuevo modelo de arrendamiento propuesto, en su lugar serán contabilizados de acuerdo con el modelo propuesto en Exposure Draft: Revenue from Contracts with Customers. Dicha exclusión generará una gran cantidad de discrepancias y diferencias contables.

### 3.3. Plazo

El Exposure Draft 2010 define el «plazo de arrendamiento» como el mayor plazo posible, en el que es probable que no ocurra. En la estimación del plazo del arrendamiento se debe de considerar todos los factores relevantes, incluyendo factores contractuales y no contractuales del negocio. El cambio la metodología usada para medir la opción de renovación del arrendamiento («certeza razonable» a «el mayor plazo posible, que es probable que no ocurra») incrementa en muchos casos la duración de reconocimiento del arrendamiento<sup>6</sup>.

Para E&Y el plazo de arrendamiento es el periodo no cancelable más cualquier opción en la que exista un incentivo económico significativo, ya sea para extender o no terminar el contrato de arrendamiento. Los factores que pueden crear un incentivo económico para el arrendatario son<sup>7</sup>:

- Tasa de renovación del precio en un negocio.
- Pago de penalidades por la cancelación o no renovación.
- Penalidades económicas, tal como personalización significativa o por los costos de instalación.

---

5. De acuerdo a la NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes se denomina contrato de carácter oneroso a todo aquel contrato en el que los costos necesarios para cumplir con las obligaciones exceden a los beneficios económicos que se esperan recibir del mismo.

6. PwC(2010). *Leasing -overhauling lease accounting*.

7. Ernst & Young *Lessee model comes together as leases project progresses July 2011*.

- Plazo de subarrendamiento se extiende más allá del plazo de arrendamiento inicial.

Desde una perspectiva práctica como conceptual, E&Y está en desacuerdo con la propuesta del plazo de arrendamiento, ya que sostiene que la actual definición de plazo de arrendamiento es clara y que ha venido funcionando adecuadamente, por lo que cambiar la definición no traería grandes beneficios. Además, considera que el plazo de arrendamiento solo debe incluir un periodo de arrendamiento opcional que sea razonablemente certero de ser ejercido.

Deloitte también está en desacuerdo con la definición de plazo de arrendamiento. Este señala que el arrendatario no tiene la obligación incondicional de pagar alquileres por el periodo opcional de renovación hasta que el este haya ejercido la opción de compra. Así también, el arrendador no tiene el derecho incondicional de recibir pagos por el periodo de renovación hasta que el arrendatario haya ejercido la opción de compra. El enfoque que Deloitte propone para determinar el plazo de arrendamiento propuesto es el siguiente: (1) cualquier opción de renovación que sea potencialmente segura que ocurra debe ser incluida dentro del plazo de arrendamiento y debe medirse como parte del derecho de uso del activo y pasivo para pagar el alquiler; (2) las opciones de renovación que potencialmente no ocurran, deben separarse del derecho de uso del activo y medirse sobre la base de su valor intrínseco; (3) el activo reconocido que está relacionado con la opción de renovación no será revaluado, pero estará sujeto a deterioro.

### 3.4. Opción de compra

El Exposure Draft 2010 propone que el contrato de arrendamiento debe

considerarse como terminado cuando la opción de compra del activo subyacente sea ejercida. Por lo que un contrato puede ser contabilizado como una compra (para el arrendatario) o venta (para el arrendador). El planteamiento de la opción de compra refleja la opinión de IASB y FASB acerca de que esta posibilidad va más allá de transferir el derecho de uso de un activo durante un periodo determinado, por lo que la compra debe de registrarse de forma separada<sup>8</sup>.

E&Y menciona que la contabilización de las opciones de compra del contrato de arrendamiento debe ser coherente con la contabilización de opción de extensión o termino del arrendamiento. Es decir, si el arrendatario tiene incentivos económicos significativos para ejercer la opción de compra, el precio para ejercer será incluido en los pagos del arrendamiento y el derecho de uso del activo específico será amortizado durante su vida útil en oposición al plazo del arrendamiento<sup>9</sup>. Deloitte señala que si es probable que sea ejercida, la transacción debe ser reconocida como una compra o venta, la cual no está dentro del alcance del nuevo modelo. Por último, PwC señala que no debe haber diferencia entre el tratamiento contable de la opción de compra y la opción de extensión del arrendamiento debido a que ambas proporcionan cierto nivel de control sobre el activo más allá del término del arrendamiento.

### 3.5. Modelo del arrendatario

La propuesta presentada establece que los arrendatarios contabilicen los arrendamientos bajo un único modelo de reconocimiento denominado «derecho de uso» del activo subyacente<sup>10</sup>. Esto quiere decir que por un lado, el arrendatario debe reconocer un activo que represente su «derecho de uso del activo» y por otro lado,

8. PwC(2010). *Leasing -overhauling lease accounting*.

9. Ernst & Young *Lessee model comes together as leases project progresses July 2011*.

10. IASB – Snapshot (2010): *Leases*.

un pasivo que represente la obligación a realizar los pagos por el arrendamiento.

Según el Comment Letter Summary (CLS)<sup>11</sup>, E&Y, Deloitte y PwC están de acuerdo en que el modelo de derecho en uso, propuesto en el Exposure Draft 2010, permitirá reflejar la información de manera transparente<sup>12</sup>. Sin embargo estas instituciones, tienen las siguientes opiniones:

- } PwC concuerda con el Exposure Draft 2010, en que el arrendatario debe amortizar este activo por derecho de uso, así como reconocer intereses producto del pasivo por efectuar los pagos por arrendamiento. No obstante, considera que este nuevo reconocimiento afectará la presentación de las partidas en el Estado de Resultados, ya que el gasto por alquiler será reemplazado por una combinación de amortización y gasto por intereses. Así mismo, considera que este modelo aún necesita especificar de manera más clara las mediciones de partidas en arrendamientos que contengan particularidades de opciones de extensiones de plazo y pagos contingentes<sup>13</sup>.
- } E&Y considera que IASB y FASB no han articulado claramente la manera en que deben medirse y reconocerse el activo y el pasivo. Para E&Y, la medición del activo se basa en las obligaciones que tiene el arrendatario en el contrato de arrendamiento. Además, este debe incluir las obligaciones que van más allá de las contractuales (es decir los pagos mínimos por arrendamiento), como por ejemplo las obligaciones no-cancelables y periodos opcionales de arrendamiento<sup>14</sup>. Así mismo, considera que para determinar los plazos

opcionales por arrendamiento, deben considerarse únicamente los periodos que se tenga certeza que ocurrirán (ya sea por incentivos económicos significativos o debido a la existencia penalidades por término de plazo del arrendamiento).

- } Deloitte reafirma la necesidad de una mejor explicación con respecto a la medición del activo y pasivo en el modelo propuesto por el Exposure Draft 2010. Además de la necesidad de aclaración sobre diversos conceptos como la diferenciación entre un arrendamiento y un contrato, distinciones entre contratos de servicio y arrendamientos, entre otros<sup>15</sup>.

- Medición inicial

Se da en la fecha de origen del arrendamiento, en la cual el arrendatario debe medir de acuerdo a (1) la obligación para realizar los pagos del arrendamiento, y (2) el derecho de uso del activo. El Exposure Draft 2010 incluye pagos contingentes, pagos esperados por penalidades por término de plazo y garantías de valor residual para el cálculo de la medición de activos y pasivos de los arrendamientos. Sin embargo, existen controversias sobre lo que representan estas contingencias y la manera en que deben ser medidas y reconocidas.

PwC está de acuerdo en que los pagos contingentes y las garantías de valor residual se incluyan en la medición de los activos y pasivos de un arrendamiento. Sin embargo, afirma que solo deben considerarse los pagos contingentes que escapen del control del arrendatario. De esta manera, los

---

11. IASB/FASB (2011). *Comment Letter Summary –Main Issues*.

12. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

13. PricewaterhouseCoopers (2010). *Comment Letter*.

14. Ernst & Young (2010). *Comment Letter*.

15. Deloitte (2010). *Comment Letter*.

pagos contingentes basados en índices o en el desempeño suelen estar fuera del control del arrendatario, por ello deben incluirse en la medición de los activos y pasivos por arrendamiento. Así mismo, los pagos contingentes basados en el uso del activo son considerados como controlables por el arrendatario, por lo tanto no se incluyen en la medición de activos y pasivos por arrendamiento. Asimismo, PwC no concuerda con un el uso de probabilidades ponderadas para medir los pagos contingentes, ya que lo considera un procedimiento complejo especialmente para arrendatarios que poseen un portafolio grande de arrendamientos. Cabe resaltar que a pesar que PwC está de acuerdo con lo propuesto por el Exposure Draft 2010, este considera que la determinación de estos pagos contingentes incrementará la complejidad y los costos en la medición de los activos y pasivos del arrendamiento.

E&Y considera que los pagos contingentes, las penalidades por termino de plazo y las garantías de valor residual no deben incluirse en la medición de activos y pasivos por arrendamiento, si estos están basados en resultados esperados. Según E&Y existe dificultad en estimar apropiadamente la probabilidad de resultados individuales en todos los posibles escenarios, por lo que el cálculo será complejo. Además, el pasivo por los pagos de arrendamiento solo debe incluir pagos por el plazo de arrendamiento reconocido siempre y cuando estos representen una obligación presente para el arrendatario. Las opciones de compra que son probables que ocurran también deben incluirse en el pasivo

Finalmente, según el Comment Letter Summary (CLS), ninguna de las

instituciones que respondieron está de acuerdo en considerar el plazo del arrendamiento como el «mayor plazo posible, que es probable que no ocurra». Más bien, propusieron que se considere como el plazo «realmente certero», es decir el plazo que incluya solo los pagos mínimos por arrendamiento acordados bajo contrato. De la misma manera, con respecto a la estimación de los pagos por arrendamiento, penalidades por término de plazo y garantías de valor residual. Las instituciones involucradas están en desacuerdo con respecto a la estimación de estas bajo un modelo de resultados esperados. Asimismo, todas coinciden en que estas estimaciones serán costosas y difíciles de estimar.

- Medición subsecuente

Después de la fecha de inicio del contrato, el arrendatario debe medir lo siguiente:

- a) La obligación de efectuar los pagos del arrendamiento. Se medirá a un costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- b) El derecho de uso del activo. Se medirá a un costo amortizado.

Al respecto, tanto PwC como Deloitte están de acuerdo con el modelo propuesto por IASB y FASB en cuanto a la reevaluación del activo por derecho de uso. Asimismo, E&Y también está de acuerdo con el modelo propuesto, aunque considera que podría generar mayores costos a las empresas. Otra de sus críticas, también compartida por PwC y Deloitte, se centra en la frecuencia en que se realizan las reevaluaciones. El Exposure Draft 2010 establece que estas reevaluaciones deberán realizarse en cada fecha de reporte. No obstante, para algunas entidades los periodos de reporte pueden llegar a ser hasta trimestrales,

por lo que se recomienda que debe establecerse como plazo mínimo, un periodo reevaluación anual.

- **Presentación**

De acuerdo al modelo del «derecho de uso», el arrendatario deberá incluir los siguientes elementos en sus Estados Financieros en cada fecha de reporte:

a) Estado de Situación Financiera

- **Activos por derecho de uso:** Activos tangibles dentro de planta, propiedad y equipo; separado del resto de activos no arrendados.
- **Obligaciones para realizar los pagos del arrendamiento:** Presentación por separado de otras obligaciones.

b) Estado de Resultados

- **Gasto por intereses:** De la obligación a efectuar pagos por el arrendamiento, los cuales deberán ser presentados de manera separada del resto de gastos por intereses.
- **Amortización del activo por derecho de uso:** Presentación de forma separada del resto de gastos.
- **Ganancia o pérdida por revaluación.**
- **Cualquier pérdida por deterioro en el derecho de uso de activos.**

c) Estado de Flujo de Efectivo

- El arrendatario deberá clasificar los pagos del arrendamiento como Actividades de Financiamiento, separadas de otras actividades de financiamiento.

En cuanto a cada estado financiero se recogió lo siguiente:

} Estado de Situación Financiera

PwC está de acuerdo con presentar el activo por «derecho en uso» como un activo tangible dentro de la categoría Propiedad, Planta y Equipo en el Estado de Situación Financiera, separado de los activos sobre los cuales el arrendatario tiene propiedad. Asimismo, se deberá reconocer el pasivo que represente las obligaciones de pagos por el arrendamiento, de forma separada de otros pasivos financieros. Cabe resaltar, que con respecto a la información a relevar, la NIC 1<sup>16</sup> expone qué información debe ser revelada en los Estados Financieros y cuál debe ser incluida en las notas.

E&Y concuerda en que el activo por derecho de uso debe ser presentado como un activo tangible bajo la categoría de Propiedad, Planta y Equipo; sin embargo a diferencia de PwC, señala que este debe presentarse junto con los activos que se tienen bajo propiedad. Esta clasificación brindará información importante sobre la naturaleza del bien arrendado. Además, las Notas a los Estados Financieros serán una fuente importante de información para distinguir a los activos arrendados de los que no lo son. En cuanto al pasivo, E&Y concuerda en que el pasivo de los pagos por el arrendamiento debe presentarse por separado de otros pasivos, ya que este puede tener un tratamiento diferente a otras obligaciones financieras.

Cabe destacar que Deloitte concuerda con el enfoque de IASB y FASB, en la necesidad de presentar el activo en «derecho de uso»

---

16. IFRS (2012) NIC 1: Presentación de los Estados Financieros.

según su naturaleza y separado de otros activos que el arrendatario tenga bajo su propiedad. De igual manera, considera que los pasivos que representen los pagos por arrendamiento deben presentarse de manera separada de otros pasivos.

} Estado de Resultados

PwC considera que la decisión de presentar el gasto por arrendamiento separado de otros gastos en el Estado de Resultados debe ser decisión del arrendatario. De igual manera hace referencia a la NIC 1, indicando que esta es una fuente suficiente información para la presentación y revelación de partidas.<sup>17</sup>

Así también, E&Y está de acuerdo con el Exposure Draft 2010, en cuanto al tratamiento contable de los gastos por arrendamiento. Asimismo, afirma que la revelación de información pertinente en las Notas a los Estados Financieros representa una fuente de información suficiente para diferenciar los gastos por arrendamientos de los demás gastos. Igualmente, Deloitte concuerda en que el gasto por arrendamiento debe ser presentado de manera separada de los demás gastos en el Estado de Resultados.

} Estado de flujo de efectivo

PwC, coherente con su opinión respecto al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados, se refiere a la NIC 1 como la primera fuente de información. De igual

manera, considera que debería ser una decisión del arrendatario presentar la información de los flujos de caja de manera separada. Además, PwC sostiene los siguientes dos puntos importantes con respecto a los arrendamientos y el interés que estos generan:

} El Exposure Draft 2010 enfoca a los arrendamientos como compras de activos financiados mediante deuda. No obstante, no todas las empresas adquieren arrendamientos como fuente de financiamiento, sino que a veces se adquieren con fines operativos.

} El interés debe ser tratado contablemente de manera consistente con otros gastos financieros en el Estado de Flujo de Efectivo. De esta manera, la NIC 7<sup>18</sup> establece que los flujos de caja por intereses pueden ser clasificados como actividades de operación, de inversión o de financiamiento. Mientras que FASB indica que las transacciones que involucran la determinación de ingresos netos deben ser clasificados como actividades de operación.

Tanto E&Y como Deloitte coincidieron en indicar que los flujos de caja provenientes de contratos de arrendamiento deberán ser presentados de manera separada de los demás flujos de caja de la empresa. Sin embargo, Deloitte observa el tratamiento dado a los pagos por arrendamientos en el Estado de Flujo de Efectivo, al clasificarlos únicamente como actividades de financiamiento<sup>19</sup>.

17. PricewaterhouseCoopers (2010). *Comment Letter*.

18. IFRS (2012). *NIC 7: Estado de Flujo de Efectivo*.

19. Deloitte (2010). *Comment Letter*.

### 3.6. Modelo del arrendador

El modelo propuesto en el Exposure Draft 2010 presenta dos enfoques para la contabilidad del arrendador. La decisión de cuál enfoque utilizar dependerá específicamente de la transferencia o no de los riesgos y beneficios asociados con el activo subyacente<sup>20</sup>. De ser el caso que el arrendador mantenga los riesgos y beneficios asociados, ya sea durante la vigencia o con posterioridad a la vigencia del contrato, el enfoque que este deberá utilizar será el enfoque de obligación de desempeño. Para el resto de los arrendamientos, al arrendador deberá utilizar el enfoque de des-reconocimiento. En cuanto a esta propuesta, todas las instituciones analizadas concuerdan al considerar que el modelo dual propuesto para el arrendador en el Exposure Draft 2010 es inadecuado e inconsistente con el modelo propuesto para el arrendatario.

PwC considera que IASB y FASB han puesto mucha atención en desarrollar un nuevo enfoque para el arrendatario y no la suficiente en el arrendador. Se considera que el modelo dual propuesto no representa una mejora suficiente para compensar los costos relacionados con el cambio que implicaría<sup>21</sup>.

De la misma manera, E&Y considera que el modelo propuesto en el 2010 para el arrendador no está totalmente desarrollado como el del arrendatario. Por lo tanto, se recomienda a IASB y FASB esforzarse en realizar mayores indagaciones con el objetivo de entender los efectos que generaría el modelo propuesto en los Estados Financieros de los arrendadores<sup>22</sup>.

Por otro lado, Deloitte cree conveniente la creación de un único modelo de contabilidad

del arrendador en lugar del modelo dual propuesto en el 2010. También se considera que la propuesta no representa una mejora significativa con respecto al modelo de contabilidad que actualmente se utiliza<sup>23</sup>.

Finalmente, en el Comment Letter Summary<sup>24</sup>, se reconocen que muchos organismos consideran que esta propuesta todavía debe continuar en desarrollo e incluir indagaciones de los posibles efectos que generaría. Casi todos los organismos que respondieron a la propuesta consideran que esta no representa una mejora significativa con respecto al modelo actual. Al mismo tiempo, consideran que se debería realizar un análisis de costo/beneficio antes de emitir un modelo final. Entre las principales sugerencias de los organismos a IASB y FASB se pueden identificar: la creación de un modelo único de contabilidad para el arrendador y la consistencia de dicho modelo con el Exposure Draft: Revenue from Contracts with Customers.

A continuación se analizarán los dos enfoques propuestos:

#### 1. Enfoque de des-reconocimiento

Bajo el enfoque de des-reconocimiento el arrendador intercambia todo o una parte del activo subyacente por el derecho a recibir pagos durante el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de este intercambio el arrendador deberá dar de baja al activo arrendado y en su lugar reconocer una cuenta por cobrar (activo financiero) y un activo por el valor residual del activo subyacente (un activo no financiero). Además, el arrendador reserva el derecho sobre el bien arrendado al término del plazo del contrato de arrendamiento<sup>25</sup>.

---

20. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.  
21. *PricewaterhouseCoopers(2010).Comment letter*.  
22. *Ernst & Young (2010). Comment Letter*.  
23. *Deloitte (2010). Comment Letter*.  
24. *IASB/FASB (2011). Comment Letter Summary –Main Issues*.  
25. *IASB – FASB (2010). Exposure Draft : Leases*.

Por tanto, bajo el enfoque de des-reconocimiento el arrendador deberá hacer lo siguiente<sup>26</sup>:

- } Reconocer el derecho a recibir pagos de arrendamiento en el Estado de Situación Financiera.
  - } Dar de baja del Estado de Situación Financiera la parte del valor en libros del activo subyacente que representa el derecho del arrendatario a usar el activo subyacente durante la vigencia del arrendamiento.
  - } Reclasificar como un activo residual la porción restante del activo subyacente que representa los derechos sobre activo arrendado que el arrendador conserva.
- Medición inicial

Al inicio del contrato de arrendamiento el arrendador deberá reconocer los siguientes elementos<sup>27</sup>:

- a) Un activo por el derecho a recibir pagos por parte del arrendatario expresado como la suma del valor presente de dichos pagos descontados usando la tasa que el arrendador cobra al arrendatario.
- b) Un activo por el valor residual del activo subyacente.

Las instituciones concuerdan en que, al momento de determinar el valor del activo por el derecho a recibir pagos, no debería considerarse todos los pagos contingentes y garantías de valor residual de la manera en la cual la propuesta de 2010 lo establece.

Por su lado PwC considera que solamente aquellos pagos contingentes que no están bajo el control del arrendatario deberían incluirse en el cálculo del activo por el derecho a recibir pagos del arrendamiento.

Al mismo tiempo, E&Y tampoco está de acuerdo con la forma de cálculo propuesta en el 2010. Este organismo considera que el utilizar el promedio ponderado de todos los flujos de caja posible añade complejidad al modelo lo que podría ocasionar que muchas empresas no puedan estimar adecuadamente el valor del activo, generando también sobrecostos y consumo de tiempo. E&Y también considera que solamente deberían considerarse dentro del cálculo del activo los pagos contingentes que no están bajo el control del arrendatario. Los pagos contingentes de «derecho en uso» no representan una obligación para el arrendatario hasta que este lo decida.

De igual forma, Deloitte concuerda con los comentarios mencionados anteriormente y considera que el modelo propuesto para el cálculo del activo utilizando el promedio ponderado de los posibles flujos acarrearía mayores costos y dificultades para las empresas exigiéndoles estimaciones que muchas veces no son posibles o no son certeras. Este organismo propone realizar la medición de los pagos contingentes basándose en el mejor estimado, realizado por el arrendatario, de los pagos contingentes a realizarse sobre el plazo del contrato de arrendamiento<sup>28</sup>.

Finalmente, en el Comment Letter Summary (CLS) se puede identificar que las opiniones emitidas por los organismos analizados son consistentes con las opiniones de los demás organismos que publicaron sus puntos de vista sobre la propuesta 2010. Según el CLS todos los encuestados muestran serias preocupaciones con respecto al uso del promedio ponderado de los flujos de caja posibles así como también sobre la inclusión de los pagos contingentes al uso

---

26. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

27. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

28. Deloitte (2010). *Comment Letter*.

en la medición del activo por el derecho a recibir pagos.

- **Medición subsecuente**

La reevaluación del activo por el derecho a recibir pagos luego del inicio del contrato de arrendamiento se realizará sobre la base del costo amortizado usando el método de interés efectivo. El arrendador no deberá reevaluar el activo residual.

Tanto PwC como Deloitte están de acuerdo con el modelo propuesto por IASB y FASB en cuanto a la reevaluación del activo por el derecho a recibir pagos por el arrendamiento<sup>29</sup>. En cuanto a E&Y, se muestra de acuerdo con el modelo propuesto, pero considera que este podría generar mayores costos para las empresas<sup>30</sup>.

Otra de sus preocupaciones, también compartida por PwC y Deloitte, se centra en la frecuencia en la que cada reevaluación deberá realizarse. En la propuesta 2010 se establece que las revaluaciones serán realizadas en cada fecha de reporte. Sin embargo, para algunas entidades los periodos de reporte pueden llegar a ser hasta trimestrales, por esta razón E&Y recomienda a la IASB establecer como periodo reevaluación un plazo como mínimo anual.

En el Comment Letter Summary (CLS), se puede identificar que todos los encuestados muestran preocupaciones con respecto a los costos que se incurrirían al realizar estas reevaluaciones periódicas. Ellos consideran que los costos incurridos sobrepasarían a los beneficios de realizar estas reevaluaciones. Además, se indicó que se podría generar dificultades al momento de demostrar que no han ocurrido cambios significativos que ameriten una reevaluación de los activos.

- **Presentación**

El arrendador deberá presentar los siguientes elementos en sus estados financieros en cada fecha de reporte:

- a) Estado de Situación Financiera

- Activo por el derecho a recibir pagos por parte del arrendatario. Este deberá ser presentado de forma separada de los demás activos financieros.
- Activo residual. Este también deberá ser presentado de forma separada dentro de propiedad, planta y equipo.

- b) Estado de Resultados

- Ingresos y gastos por arrendamiento ya sea de manera separada o de forma neta.
- Ingreso por intereses por el derecho a recibir pagos del arrendatario. Este deberá ser presentado de manera separada del resto de ingresos por intereses.

- c) Estado de Flujo de Efectivo

- El arrendatario deberá clasificar los movimientos de efectivo como Actividades de Operación.

En cuanto a cada Estado Financiero se recogió lo siguiente:

- } Estado de situación financiera

Deloitte está de acuerdo con el modelo propuesto por IASB y FASB. Además, considera que es adecuado presentar el activo por el derecho a recibir pagos de manera separada al resto de activos financieros así como también el activo de valor residual de manera separada al resto de Propiedad, Planta y Equipo. Según esta institución, esto demostrará claramente las diferencias en las características y

29. Deloitte (2010). Comment Letter. - PricewaterhouseCoopers (2010). Comment letter.

30. Ernst & Young (2010). Comment Letter.

los métodos de medición entre el valor residual y el resto de Propiedad, Planta y Equipo.

De manera contraria, para E&Y los arrendadores bajo el enfoque de des-reconocimiento no deberían estar obligados a presentar de manera separada los activos mencionados dentro del Estado de Situación financiera. Dicha institución considera que con una adecuada revelación en las notas a los Estados Financieros bastaría para mantener informado a los usuarios de esta información.

Por su parte PwC, considera que debería ser decisión del arrendador si presenta de manera separada el activo por el derecho a recibir pagos y el activo de valor residual, o si con una adecuada revelación en las notas a los Estados Financieros bastaría para mantener a los usuarios informados de las características de dichos activos.

Finalmente, en el Comment Letter Summary (CLS) emitido por IASB y FASB se expone que la mayoría de los encuestados consideran que el activo por el derecho a recibir pagos por el arrendamiento debería ser presentado de acuerdo con la naturaleza del activo subyacente, esto es, dentro de Propiedad, Planta y Equipo y no como un activo separado.

} Estado de Resultados

E&Y está de acuerdo con el modelo propuesto y considera conveniente presentar los ingresos y gastos del arrendamiento ya sea de forma separada o neta en el Estado de Resultados. Sin embargo, para Deloitte el arrendador solamente debería presentar los ingresos y gastos por arrendamiento de manera separada de otros ingresos y gastos. Esta separación proveerá a los usuarios

de información más útil y detallada. Por otro lado, PwC señala que debiera ser decisión del arrendador presentar la información de manera separada o simplemente revelarlo en las notas a los Estados Financieros.

} Estado de Flujo de Efectivo

Tanto E&Y como Deloitte consideran que los flujos de caja provenientes de contratos de arrendamiento debieran ser presentados de manera separada de los demás flujos de caja de la empresa. No obstante PwC considera que debería ser decisión del arrendador el presentar la información de los flujos de caja de manera separada o simplemente revelarlo en las notas a los Estados Financieros.

2. Enfoque de obligación de desempeño

• Medición inicial

El enfoque de obligación de desempeño trata el activo subyacente como un recurso económico perteneciente al arrendador. Bajo este enfoque el arrendador concede un derecho incondicional al arrendatario al usar su recurso económico durante el plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, el arrendador nunca pierde control de la propiedad del activo arrendado y por tanto, deberá seguir reconociéndolo dentro del Estado de Situación Financiera<sup>31</sup>.

Este enfoque exige al arrendador reconocer al inicio del contrato las siguientes partidas<sup>32</sup>:

- a) Una cuenta por cobrar por el derecho a recibir pagos de arrendamiento expresado como el valor presente de estos.
- b) Un pasivo por la obligación de ceder el uso incondicional del activo al arrendatario.

31. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

32. IASB – FASB (2010). *Exposure Draft : Leases*.

Como se mencionó anteriormente, ninguno de los organismos analizados están de acuerdo con la propuesta de un modelo dual de contabilidad para el arrendador. PwC considera que el enfoque de obligación de desempeño no es conceptualmente consistente con el modelo propuesto para la contabilidad del arrendatario. Además, considera que bajo este enfoque se generará una doble contabilización del activo arrendado dado que el arrendador continúa reconociendo el activo subyacente pero a la vez es obligado a reconocer una cuenta por cobrar por el derecho a recibir pagos del arrendatario<sup>33</sup>.

En conclusión, en el Comment Letter Summary (CLS, se expone que la mayoría de los encuestados han expresado su desaprobación al modelo dual propuesto. Los encuestados consideran lo siguiente en cuanto al enfoque de obligación de desempeño:

- a) Es inconsistente con el modelo propuesto para el arrendatario.
- b) No es una mejora sustancial al modelo de contabilización de arrendamientos actual.
- c) No se establece claramente la forma en la que se realizaría un análisis por deterioro de activos.

- Medición subsecuente

Luego del inicio del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá realizar re-evaluaciones tanto a la cuenta por cobrar, originado por el derecho a recibir pagos de arrendamiento, como también al pasivo, como consecuencia de ceder el uso incondicional del activo al arrendatario.

- a) Re-evaluación de la cuenta por cobrar

El arrendador deberá reevaluar el valor en libros del derecho a recibir

pagos de arrendamiento derivados de cada arrendamiento si los hechos o circunstancias indican que se habría generado un cambio significativo en el derecho a recibir pagos de arrendamiento desde el último reporte presentado. En el caso de que el arrendador considere realizar una reevaluación este deberá reevaluar tanto el periodo del contrato de arrendamiento, el pasivo por la obligación de ceder el uso del activo, el valor de los pagos contingentes y de las garantías de valor residual. El arrendador deberá también reconocer cualquier cambio como ingreso o pérdida en el Estado de Resultados.

- b) Re-evaluación del pasivo por la obligación de ceder el uso del activo

El arrendador deberá re-evaluar el pasivo por el arrendamiento sobre la base del uso del activo subyacente por el arrendatario.

Todas las instituciones analizadas están de acuerdo con la forma de reevaluación propuesta por IASB y FASB. No obstante, es necesario mencionar que dichas instituciones también expresan su preocupación con respecto a los siguientes temas:

- a) Altos costos asociados con la realización de reevaluaciones frecuentes.
- b) Frecuencia de ejecución de cada reevaluación.
- c) Dificultades al probar que no han ocurrido cambios significativos que generen la necesidad de realizar revaluaciones.
- d) Poca guía y ejemplos para identificar cambios que se consideren significativos

---

33. PricewaterhouseCoopers (2010). Comment letter.

- **Presentación**

El arrendador deberá presentar los siguientes elementos en sus estados financieros en cada fecha de reporte:

- a) Estado de Situación Financiera

- Activo subyacente.
- Cuenta por cobrar por el derecho a recibir pagos de arrendamiento.
- Pasivo por la obligación de ceder el uso del activo.

- b) Estado de Resultados

- Ingreso por intereses por el derecho a recibir pagos del arrendatario.
- Ingreso resultante del cumplimiento de la obligación del arrendamiento.
- Gasto por depreciación del activo subyacente.

- c) Estado de Flujo de Efectivo

- El arrendatario deberá clasificar los movimientos de efectivo como Actividades de Operación.

En cuanto a cada Estado Financiero se recogió lo siguiente:

- } Estado de situación financiera

Todas las instituciones consideran que la presentación de una cuenta por cobrar, generada por el derecho a recibir pagos de arrendamiento junto con el activo subyacente, provocará un incremento significativo en los activos de la empresa pues esto generará una doble contabilización del activo. No obstante, en el Comment Letter Summary (CLS), se expone que se han recibido respuestas mixtas en cuanto a la presentación del activo y la cuenta por cobrar de manera separada o de forma neta. Muchos encuestados consideran que una presentación neta brindaría mayor información a los usuarios de los Estados Financieros.

- } Estado de Resultados

Tanto E&Y como Deloitte, están

de acuerdo con el modelo de presentación para los ingresos y gastos del arrendamiento, intereses y depreciación. Se considera que una presentación de manera separada del resto de ingresos y gastos ayudará a los usuarios de la información financiera a lograr un mayor nivel de entendimiento de esta. Sin embargo, PwC considera que debería ser decisión del arrendador el presentar o no de manera separada tanto ingresos como gastos de arrendamientos, intereses y depreciación del arrendamiento.

- } Estado de Flujo de Efectivo

Tanto E&Y como Deloitte, están de acuerdo con el modelo de presentación propuesto por IASB y FASB. Pero en oposición a esto, PwC considera que debería ser decisión del arrendador el presentar o no de manera separada los flujos de caja provenientes del contrato de arrendamiento de los demás flujos de caja de la compañía.

## 4. Conclusiones

- La nueva definición de arrendamiento, no facilita a los usuarios la tarea de especificar qué tipo de contrato corresponde a cada arrendamiento. Además, al establecer el alcance de la propuesta a través de las operaciones que no forman parte del nuevo modelo contable de arrendamiento, otorga a los usuarios un mayor nivel de relatividad.
- Este nuevo modelo proporcionará una mayor transparencia en la presentación de las partidas del Estado de Situación Financiera. Esto debido a que todos los elementos presentes en un contrato de arrendamiento se verán reflejados en el Estado de Situación Financiera del arrendatario. Como consecuencia se mejorará el proceso de toma de decisiones de los inversionistas, acreedores, y stakeholders. Además, se reducirá la necesidad actual de bancos, analistas financieros y traders de tener que

ajustar los Estados Financieros para realizar valorizaciones, M&A's , otorgamiento de créditos, entre otras decisiones financieras.

- El uso de herramientas financieras, como el cálculo del valor presente del promedio ponderado de todos los flujos de caja posibles por su respectiva probabilidad de ocurrencia para la determinación del valor del activo por el derecho a recibir pagos, generará dificultades a las empresas al exigirles estimaciones que no están en

condiciones de realizar y que en muchos casos no serán confiables. Cabe precisar que estas estimaciones son muy subjetivas ya que dependen del criterio de cada empresa y sus percepciones del mercado. Por último, la determinación de una adecuada tasa de descuento representará un desafío para las empresas debido a que muchas veces no cuentan con la información necesaria para su cálculo.

## BIBLIOGRAFÍA

Asociación de Bancos del Perú

2011 Arrendamiento Financiero continuo creciendo en agosto y monto de contratos superó los US\$ 7,200 millones. Lima.

COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

1997 Ley General de Sociedades. Lima.

CONSEJO NORMATIVO DE CONTABILIDAD

1998 Precisan alcances de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que se refiere el Art. 223 de la Ley General de Sociedades. Lima: Consejo Normativo de Contabilidad.

DELOITTE

2010 Comment Letter.

2008 IFRSs y USGAAP Una comparación de Bolsillo. Colombia: Deloitte.

ERNST & YOUNG

2012 Revenue from contracts with customers - the revised proposal. EYGM Limited.

2011 Lessee model comes together as leases project progresses. Ernst&Young.

E&Y

2010 Comment Letter.

FASB

S.f. Financial Accounting Standards Board. Recuperado el 15 de Junio de 2013, de Financial Accounting Standards Board: <http://www.fasb.org/jsp/FASB/Page/SectionPage&cid=1176154526495>.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD

1976 Statement of Financial Accounting Standards No. 13. Norwalk.

IASB

XXXX NIC 17 Arrendamiento. Londres: IFRS Foundation.

XXXX NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingente. Londres: IFRS Foundation.

XXXX NIC 38: Activos Intangible. Londres: IFRS Foundation.

XXXX NIC 36: Deterioro de Activos. Londres: IFRS Foundation.

XXXX NIC 1: Presentación de los Estados Financieros.

XXXX NIC 7: Estado de Flujo de Efectivo.

IASB - Snapshot

2010 Leases.

2009 Discussion Paper: Leases, Preliminary Views. Londres: IFRS Foundation.

IASB - FASB

2011a Comment Letter Summary –Main Issues

2011b Exposure Draft, Revenue from Contracts with Customers—Joint Project of the FASB and IASB (14 de noviembre de 2011).

2010 Exposure Draft Leases . Londres: IFRS Foundation.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

2010a Leasing -overhauling lease accounting . PriceWaterhouseCoopers.

2010b Comment Letter.

PwC

2013 Accounting and Corporate reporting. En P. W. Cooper, IFRS

2010 Leasing -overhauling lease accounting

IASB

2009 Discussion Paper: Leases, Preliminary View of Accounting.

SCHIMIDT, M

2013 Solution Matriz Limited. 06 de junio de 2013, recuperado el 15 de junio de 2013, de Solution Matriz Limited: <http://www.business-case-analysis.com/lease.html>.