

**Segunda Edición  
Junio del 2003**

El texto de la presente Norma Internacional de Contabilidad es el aprobado por el Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores - IFAC con sede en New York - Estados Unidos

### **Reconocimiento**

La presente Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido extraída básicamente de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 (modificada en 1997), *Contratos de arrendamiento*, publicada por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee - IASC). El año 2001, con el fin de reemplazar al IASC, se establecieron el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) y la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee Foundation – IASCF). Las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC emitidas por el IASC permanecerán en vigencia 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 - NIC es el publicado por el IASB en idioma inglés, pudiéndose obtener ejemplares directamente del Departamento de Publicaciones del IASB: IASB Publications Department, 7<sup>th</sup> Floor, 166 Fleet Street, London EC4A 2DY, United Kingdom.

Las NIC, los Borradores de Discusión *Drafts* y otras publicaciones del IASC y el IASB son propiedad intelectual de la IASCF.

Las siglas "IAS (NIC, en castellano)", "IASB", "IASC", "IASCF" y la denominación "International Accounting Standards (*Normas Internacionales de Contabilidad*, en castellano)" son Denominaciones Comerciales (Marcas Comerciales) de la IASCF y no pueden ser usadas sin aprobación de ésta.

El texto aprobado de la presente Norma es el publicado en idioma inglés.

Propiedad intelectual © 2001 de International Federation of Accountants. Todos los derechos han sido reservados. Sin el previo permiso escrito de International Federation of Accountants, ninguna parte de la presente publicación podrá reproducirse, guardarse en sistemas de recuperación o transmitirse en forma alguna o por medio alguno electrónico, mecánico, de fotocopia, grabación o de cualquier otra naturaleza.

ISBN: 1-887464-71-9

International Federation of Accountants 535 Fifth Avenue, 26th Floor  
New York, New York 10017  
United States of America

## **INTRODUCCIÓN**

### **NORMAS DE CONTABILIDAD PARA EL SECTOR PÚBLICO**

El Comité del Sector Público de la Federación Internacional de Contadores (el Comité) se encuentra, en la actualidad, desarrollando un conjunto de normas de contabilidad recomendadas para las entidades del sector público, bajo la denominación de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP). El Comité comprende los importantes beneficios que conlleva el lograr una información financiera coherente y comparable a través de las diferentes jurisdicciones y considera que las NICSP cumplirán un rol fundamental para hacer que tales beneficios se materialicen.

La adopción de las NICSP por parte de los gobiernos acrecentará tanto la calidad como la comparatividad de la información financiera presentada por las entidades del sector público de los diversos países del mundo. El Comité reconoce el derecho de los gobiernos y los entes normativos, de establecer pautas y normas contables para la presentación de la información financiera del sector público de sus respectivas jurisdicciones. El Comité recomienda la adopción de las NICSP y su armonización con los requerimientos del respectivo país. Se podrá especificar que los estados financieros cumplen con las NICSP sólo si ellos cumplen con todos los requerimientos de cada Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público que les sea aplicable.

El objeto de la presente etapa del plan de trabajo del Comité es desarrollar las NICSP en base a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) vigentes hasta el 31 de Agosto de 1997 o posteriormente modificadas. Algunos temas contables del sector público no han sido abordados a plenitud por las NIC. Aunque estos temas no figuran en el sumario de la presente etapa del plan de trabajo del Comité, éste conoce la importancia de los mismos y ha previsto abordarlos una vez que haya emitido su conjunto inicial de Normas.

## **Contenido**

### **Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público - NICSP 13**

#### **Contratos de arrendamiento**

	<b>Párrafos</b>
<b>OBJETIVO</b>	
<b>ALCANCE</b>	<b>1 – 6</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>7 – 9</b>
Contratos de alquiler venta	8
Tasa de interés de Endeudamiento marginal	9
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>10 - 16</b>
<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y OTROS CONTRATOS</b>	<b>17 - 19</b>
<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO</b>	<b>20 - 36</b>
Contratos de arrendamiento financiero	20 - 33
Contratos de arrendamiento operativo	34 - 36
<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOR</b>	<b>37 - 61</b>
Contratos de arrendamiento financiero	37 - 53
Contratos de arrendamiento operativo	54 - 61
<b>TRANSACCIONES DE VENTA CONTRA ARRENDAMIENTO (LEASEBACK)</b>	<b>62 - 70</b>
<b>PAUTAS TRANSITORIAS</b>	<b>71 - 74</b>
<b>FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA</b>	<b>75 - 76</b>
<b>APÉNDICE 1 – CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO</b>	
<b>APÉNDICE 2 – TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, POR PARTE DEL ARRENDADOR</b>	
<b>APÉNDICE 3 – TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, POR PARTE DEL ARRENDATARIO</b>	
<b>APÉNDICE 4 – TRANSACCIONES DE VENTA CONTRA ARRENDAMIENTO (LEASEBACK) QUE SE CONVIERTEN EN ARRENDAMIENTO OPERATIVO</b>	
<b>APÉNDICE 5 – CALCULO DE LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
<b>COMPARACIÓN CON LA NIC 17</b>	

## **Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público - NICSP 13**

### **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

*Las pautas normativas - que aparecen en letra cursiva negrita - deberán leerse en el contexto de los párrafos de comentario de la presente Norma – los cuales aparecen en letra normal - y en el contexto del “Prefacio a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público”. No está contemplada la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público a partidas no materiales.*

#### **Objetivo**

El objetivo de la presente Norma es prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas y revelaciones contables apropiadas que se debe aplicar en relación con los contratos de arrendamiento financieros y operativos.

#### **Alcance**

**1. La entidad que prepare y presente estados financieros por el método contable de lo devengado deberá aplicar esta Norma para la contabilización de todo contrato de arrendamiento, excepto en los siguientes casos:**

- (a) *Acuerdos de arrendamiento para hacer exploración o uso de recursos naturales tales como petróleo, gas, madera, metales y otros derechos mineros; y*
- (b) *Acuerdos de licencia para productos tales como películas cinematográficas, grabaciones de video, obras de teatro, originales literarios, patentes y derechos de autor.*

*En todo caso, la presente Norma no se deberá aplicar a la valuación hecha por:*

- (a) *El arrendatario de inmuebles mantenidos como generadores de renta, que se han arrendado bajo un contrato de arrendamiento financiero; o*
  - (b) *El arrendador de inmuebles mantenidos como generadores de renta, que se han arrendado bajo un contrato de arrendamiento operativo (ver Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 16, Inmuebles mantenidos como generadores de renta).*
- 2. La presente Norma es de aplicación para todas las entidades del sector público, excepto Empresas Públicas.**
3. La presente Norma es aplicable a los convenios que transfieren el derecho a usar un activo, aun cuando al arrendador se le puedan exigir servicios esenciales en conexión con el funcionamiento o mantenimiento de tal activo. Por otra parte, la presente Norma no es aplicable a los acuerdos que son contratos de servicios que no transfieren, de una de las partes contratantes a la otra, el derecho a usar un activo. Las entidades del sector público pueden celebrar convenios complejos para la prestación de servicios que pueden o no incluir el arrendamiento de activos. Estos convenios se exponen en los párrafos 17 a 19.
4. La presente Norma no es aplicable a los acuerdos de arrendamiento para hacer exploración o uso de recursos naturales tales como petróleo, gas, madera, metales y otros derechos mineros, ni a los acuerdos de licencia para productos tales como películas cinematográficas, grabaciones de video, obras de teatro, originales literarios, patentes y derechos de autor. Ello se debe a que estos tipos de acuerdo

tienen el potencial de suscitar controversias contables complejas que necesitan ser abordadas separadamente.

5. La presente Norma no es aplicable a los inmuebles mantenidos como generadores de renta. Este tipo de inmuebles es valuado por los arrendadores y arrendatarios de conformidad con las pautas de la NICSP 16.
6. Las Empresas Públicas (EP) deberán aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. La Guía N° 1 del Comité del Sector Público, *Presentación de Información Financiera de las Empresas Públicas*, observa que las NIC son aplicables a todas las organizaciones empresariales, sin importar que ellas pertenezcan al sector privado o al sector público. Por consiguiente, la Guía N° 1 recomienda que las EP presenten sus estados financieros guardando conformidad, en todos los aspectos materiales, con las NIC.

#### Definiciones

7. *En esta Norma, los términos que siguen se usan con los significados que les acompañan:*

Renta de arrendamiento contingente es la porción de los pagos de arrendamiento que no se establece por un monto fijo, sino tomando como base un factor distinto al del solo paso del tiempo (por ejemplo, un porcentaje de las ventas, la cantidad de uso, los índices de precios, las tasas de interés de mercado).

Vida económica es uno de los dos siguientes conceptos:

- (a) El período durante el cual se espera que un activo rinda beneficios económicos o un potencial de servicio a uno o más usuarios; o
- (b) El número de unidades de producción o unidades similares que se espera que uno o más usuarios obtengan del activo.

Arrendamiento financiero es el arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad de un activo. El derecho de propiedad puede o no finalmente transferirse.

Inversión bruta de arrendamiento es la suma de los pagos mínimos de arrendamiento bajo un contrato de arrendamiento financiero visto desde la posición del arrendador, más cualquier valor residual no garantizado que sea devengable para el arrendador.

Valor residual garantizado es,

- (a) En el caso del arrendatario, la parte del valor residual que está garantizada por el arrendatario o por un tercero relacionado con el arrendatario (siendo el monto de la garantía, en cualquier caso, el monto máximo cuyo pago podría volverse exigible); y,
- (b) En el caso del arrendador, la parte del valor residual que está garantizada por el arrendatario o por un tercero, no relacionado con el arrendador, que financieramente es capaz de hacerse cargo de las obligaciones bajo garantía.

Inicio del arrendamiento es la fecha más antigua del acuerdo de arrendamiento o del compromiso de las partes con respecto a las estipulaciones principales del contrato de arrendamiento.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, da lugar a que el valor presente de la suma de

- (a) Los pagos mínimos de arrendamiento y
- (b) El valor residual no garantizado, sea igual al valor razonable del activo arrendado.

Arrendamiento (contrato de arrendamiento) es un acuerdo por el cual el arrendador transmite al arrendatario, a cambio de un pago o de una serie de pagos, el derecho de usar un activo por un período de tiempo convenido.

Plazo de arrendamiento es el período no rescindible por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, más cualesquier plazos adicionales para los cuales el arrendatario tiene la opción de seguir arrendando el activo, haciendo o no un pago adicional por esta opción, para la cual, al inicio del arrendamiento, existe la razonable certidumbre de que el arrendatario la va a ejercer.

Tasa de interés de endeudamiento marginal del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar en un arrendamiento similar o, si ella no es determinable, la tasa en que, al inicio del arrendamiento, el arrendatario tendría que incurrir para, durante un plazo similar y con una garantía similar, obtener en préstamo los fondos necesarios para comprar el activo.

Pagos mínimos de arrendamiento son los pagos que, durante el plazo del arrendamiento, se exigen o se pueden exigir al arrendatario, excluyéndose las rentas de arrendamiento contingentes, los costos de los servicios y, cuando es pertinente, los impuestos por pagar y reembolsar al arrendador, junto con:

- (a) En el caso del arrendatario, cualesquier montos garantizados por éste o por un tercero relacionado con éste; o
- (b) En el caso del arrendador, cualquier valor residual garantizado a éste por una u otra de las siguientes partes:
  - (i) El arrendatario;
  - (ii) Un tercero relacionado con el arrendatario; o
  - (iii) Un tercero independiente que financieramente está en capacidad de cumplir con la garantía.

Sin embargo, si el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más bajo que el valor razonable a la fecha en que la opción se vuelva ejercitable, habiendo así, al inicio del arrendamiento, la razonable certidumbre de que la opción va a ser ejercitada, los pagos mínimos de arrendamiento comprenderán los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento más el pago requerido para ejercitar esta opción de compra.

Inversión neta de arrendamiento es la inversión bruta efectuada en el arrendamiento menos el ingreso financiero no devengado.

Contrato de arrendamiento no rescindible es un contrato de arrendamiento que es rescindible sólo:

- a. Si ocurre alguna contingencia remota;

- (b) Si lo autoriza el arrendador;
- (c) Si el arrendatario celebra un nuevo contrato de arrendamiento por el mismo activo o un activo equivalente, con el mismo arrendador; o
- (d) Si el arrendatario hace el pago de un monto adicional tal que, desde el inicio, hay la razonable certidumbre de que el arrendamiento va a continuar.

**Arrendamiento operativo** es todo arrendamiento que no es un arrendamiento financiero.

**Ingreso financiero no devengado** es la diferencia entre:

- (a) La suma de los pagos mínimos de arrendamiento bajo un contrato de arrendamiento financiero visto desde la posición del arrendador, más cualquier valor residual no garantizado que sea devengable para el arrendador; y
- (b) El valor presente de la suma indicada en (a), a la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento.

**Valor residual no garantizado** es la porción del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o está garantizada sólo por una de las partes relacionadas con el arrendador.

**Vida útil** es el período restante estimado, desde el comienzo del plazo del arrendamiento, sin la limitación del plazo de éste, durante el cual se espera que los beneficios económicos o el potencial de servicio incorporados en el activo van a ser consumidos por la entidad.

**Los términos definidos en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público se usan en la presente con el mismo significado que se les da en aquéllas, estando reproducidos estos términos en el Glosario de Definiciones de Términos que se publica aparte.**

#### Contratos de alquiler venta

8. La definición de contrato de arrendamiento incluye a los contratos de alquiler de activos que contienen una estipulación que da al arrendatario la opción de adquirir el derecho de propiedad del activo al cumplirse las condiciones acordadas. Estos contratos se conocen a veces como contratos de alquiler venta.

#### Tasa de interés de endeudamiento marginal

9. Cuando la entidad ha obtenido préstamos que están garantizados por el gobierno, la determinación de la tasa de interés de endeudamiento marginal del arrendatario deberá reflejar la existencia de las garantías gubernamentales y cargos correlacionados. Esto normalmente conducirá al uso de la tasa de interés de endeudamiento marginal más baja.

#### Clasificación de los contratos de arrendamiento

10. La clasificación de los contratos de arrendamiento adoptada en esta Norma está basada en el grado en que los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad de un activo arrendado recaen en el arrendador o el arrendatario. Los riesgos incluyen las posibilidades de pérdida provenientes de la capacidad ociosa, obsolescencia tecnológica o cambios de valor producidos por condiciones económicas

cambiantes. Las retribuciones pueden estar representadas por las expectativas de un potencial de servicio o de un funcionamiento lucrativo durante la vida económica del activo, o de la ganancia por revaluación del valor del activo o por la realización de algún valor residual del mismo.

11. Un arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad; o se clasifica como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad.
12. Como las transacciones entre el arrendador y el arrendatario se basan en un acuerdo de arrendamiento común a ambas partes, es conveniente usar definiciones que sean concordantes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes intervenientes puede a veces dar lugar a que un mismo arrendamiento sea clasificado en forma diferente por el arrendador y por el arrendatario.
13. Que un contrato de arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia de las transacciones en vez de la forma del contrato. Aunque los siguientes son ejemplos de situaciones que normalmente llevarían a clasificar a un arrendamiento como arrendamiento financiero, no se necesita que un arrendamiento satisfaga todos estos criterios para ser clasificado como financiero:
  - (a) El contrato de arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del plazo del arrendamiento;
  - (b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera será suficientemente más bajo que su valor razonable a la fecha en que la opción se vuelva ejercitable, habiendo así al inicio del arrendamiento la razonable certidumbre de que la opción va a ser ejercitada;
  - (c) El plazo del arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo, aun si el derecho de propiedad no se transfiere;
  - (d) Al inicio del arrendamiento el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento asciende a, por lo menos en lo sustancial, la totalidad del valor razonable del activo arrendado;
  - (e) Los activos arrendados son de una naturaleza especializada tal que sólo el arrendatario los puede usar sin tener que hacerles mayores modificaciones; y
  - (f) Los activos arrendados no pueden ser fácilmente reemplazados por otros activos.
14. Otros indicadores que, individualmente o combinados, podrían también conducir a que un arrendamiento sea clasificado como arrendamiento financiero son:
  - (a) Si el arrendatario puede optar por rescindir el contrato de arrendamiento, las pérdidas del arrendador asociadas a la rescisión le son imputables al arrendatario;
  - (b) Las ganancias o pérdidas provenientes de la fluctuación en el valor razonable del residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo, bajo la forma de una rebaja de la renta de arrendamiento que sea igual a la mayor parte del producto de la venta al final del arrendamiento); y

- (c) El arrendatario tiene la capacidad de continuar el arrendamiento por un segundo período a una renta de arrendamiento que sustancialmente es más baja que la renta de arrendamiento de mercado.
15. La clasificación del arrendamiento se hace al inicio de éste. Si en algún momento el arrendatario y el arrendador convienen en cambiar las estipulaciones del contrato - exceptuando la renovación del mismo - en forma tal que dé lugar a una diferente clasificación del arrendamiento según los criterios de los párrafos 10 a 14, habiendo los términos cambiados estado en efecto al inicio del contrato, el acuerdo modificado se considera como un nuevo acuerdo durante su plazo. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, los cambios en la estimación de la vida económica o del valor residual del bien arrendado) o los cambios en las circunstancias (por ejemplo, el incumplimiento del arrendatario) no dan lugar, sin embargo, a una nueva clasificación del arrendamiento para propósitos contables.
16. El arrendamiento de terrenos y edificios se clasifica como operativo o financiero en la misma forma que el arrendamiento de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es que normalmente ellos tienen una vida económica indefinida y, si no está previsto que el derecho de propiedad pase al arrendatario al final del plazo del arrendamiento, el arrendatario no recibe sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad. La prima que se paga por esta forma de propiedad temporal representa un arrendamiento pagado por adelantado que se amortiza durante el plazo del arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios estipulado.

#### **Contratos de arrendamiento y otros contratos**

17. Un contrato puede consistir en sólo un acuerdo para arrendar un activo. Sin embargo, un contrato de arrendamiento puede también ser un elemento de un conjunto más amplio de acuerdos con entidades del sector privado para construir, poseer, operar y/o transferir activos. Las entidades del sector público suelen celebrar tales acuerdos, particularmente en relación con activos físicos de larga vida y activos de infraestructura. Por ejemplo, una entidad del sector público puede construir una vía de peaje. La entidad puede luego arrendar esta vía a una entidad del sector privado, como parte de un acuerdo por el cual la entidad del sector privado conviene en:
- Arrendar la vía de peaje por un extenso período de tiempo (con o sin opción de comprar la instalación);
  - Operar la vía de peaje; y
  - Cumplir con los requisitos de mantenimiento integral, incluyendo el mejoramiento regular tanto de la superficie de la vía, como de la tecnología de control del tráfico.

Otros acuerdos pueden involucrar que una entidad del sector público tome en arrendamiento infraestructura del sector privado.

18. Cuando un convenio contiene un arrendamiento operativo o financiero identificable según lo definido en esta Norma, se debe aplicar las pautas de la Norma para contabilizar el componente del arrendamiento del convenio.
19. Las entidades del sector público pueden también celebrar una variedad de acuerdos para el suministro de bienes y/o servicios que necesariamente involucran el uso de activos dedicados al respecto. En algunos de estos acuerdos, puede no ser claro si se ha producido o no un arrendamiento según lo definido por esta Norma. En estos casos, se aplica el criterio profesional y si se ha producido

un arrendamiento se aplica esta Norma, y si no se ha producido un arrendamiento, entonces las entidades contabilizan tales acuerdos aplicando las pautas de otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público que sean pertinentes, o, a falta de ellas, otras normas de contabilidad internacionales y/o nacionales que sean aplicables.

### **Contratos de arrendamiento en los estados financieros del arrendatario**

#### **Contratos de arrendamiento financiero**

- 20. *El arrendatario deberá reconocer como activo los activos adquiridos bajo un contrato de arrendamiento financiero, y como pasivo las obligaciones asociadas a dicho contrato. Los activos y pasivos deberán reconocerse por montos que, al inicio del arrendamiento, sean iguales al valor razonable del bien arrendado o, de ser más bajos que éste, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el factor para el descuento será la tasa de interés implícita en el contrato, cuando sea factible determinar esta tasa; cuando no, se deberá usar la tasa de endeudamiento marginal del arrendatario.***
21. Las transacciones y otros hechos se contabilizan y presentan de acuerdo a su esencia y realidad financiera y no meramente a su forma legal. Si bien la forma legal de un acuerdo de arrendamiento indica que el arrendatario no puede adquirir derecho alguno de propiedad sobre el activo arrendado, en el caso del arrendamiento financiero la esencia y realidad financiera indican que el arrendatario, durante la mayor parte de la vida económica del activo arrendado, adquiere los beneficios económicos o el potencial de servicio provenientes del uso de dicho activo arrendado a cambio de aceptar la obligación de pagar por ese derecho un monto que es aproximado al valor razonable del activo y el correspondiente cargo financiero.
22. Si estas transacciones de arrendamiento no se reflejan en los estados financieros del arrendatario, los activos y pasivos de la entidad quedan subestimados, distorsionándose con ello las razones financieras (ratios financieros). Es conveniente, por tanto, que el arrendamiento financiero sea reconocido en los estados financieros del arrendatario como un activo y, a la vez, como un pasivo representado por la obligación de efectuar pagos futuros de arrendamiento. Al inicio del arrendamiento, este activo y este pasivo se reconocen en los estados financieros por iguales montos.
23. No es apropiado que los pasivos correspondientes a los activos arrendados se presenten en los estados financieros como una deducción de dichos activos arrendados.
24. Si para la presentación del pasivo en la hoja del estado de situación financiera se hace la distinción entre pasivo corriente y pasivo no corriente, la misma distinción se hará con respecto a las obligaciones del arrendamiento.
25. Suele ocurrir en costos directos iniciales en conexión con actividades específicas de arrendamiento, como son las de negociación y garantía de los convenios de arrendamiento. Los costos identificados como directamente atribuibles a las actividades realizadas por el arrendatario para efectos del arrendamiento financiero, se incluyen como parte del monto que se reconoce como activo bajo el contrato de arrendamiento.
- 26. *Los pagos de arrendamiento deberán imputarse en proporción entre el cargo financiero y la reducción de la obligación pendiente. El cargo financiero***

*deberá asignarse a los ejercicios transcurridos durante el plazo del arrendamiento, de manera de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante de la obligación por cada ejercicio.*

27. En la práctica, para hacer la asignación del cargo financiero a los ejercicios transcurridos durante el plazo del arrendamiento, puede recurrirse a alguna forma de aproximación para simplificar el cálculo.
28. *Un contrato de arrendamiento financiero da lugar a un gasto por depreciación por los activos depreciables, así como a un gasto financiero por cada ejercicio económico. La política de depreciación para los activos depreciables arrendados deberá ser consistente con la que se aplica a los activos depreciables propios, y la depreciación reconocida deberá calcularse en base a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo, y por las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad sobre activos intangibles que hayan sido adoptadas por la entidad. Si no hay una razonable certidumbre de que el arrendatario va a obtener la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo deberá ser totalmente depreciado o durante el plazo del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que represente el tiempo más corto.*
29. El monto depreciable de un activo arrendado se asigna a cada ejercicio económico transcurrido durante el período de uso previsto, en forma sistemática y consistente con la política de depreciación que haya adoptado el arrendatario para los activos depreciables que son de su propiedad. Si hay la razonable certidumbre de que el arrendatario va a obtener la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el período de uso previsto es la vida útil del activo; de otro modo, el activo será depreciado durante el plazo de su arrendamiento o durante su vida útil, lo que represente el tiempo más corto.
30. La suma del gasto por depreciación del activo más el gasto financiero del ejercicio raramente es igual a los pagos de arrendamiento pagaderos en el ejercicio, y resulta, por tanto inapropiado que estos pagos de arrendamiento por pagar se reconozcan simplemente como un gasto en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera].

Por consiguiente, es improbable que, después del inicio del arrendamiento, el activo y el correspondiente pasivo tengan montos iguales.

31. Para determinar si un activo arrendado se ha deteriorado, la entidad aplica las pertinentes pruebas de desvalorización contenidas en las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad.
32. *El arrendatario deberá hacer las siguientes revelaciones sobre sus contratos de arrendamiento financiero:*

- (a) *Por cada clase de activo, el monto contable neto a la fecha de presentación;*
- (b) *Una conciliación entre el total de pagos mínimos de arrendamiento a la fecha de presentación y el valor presente de los mismos. Además, la entidad deberá revelar el total de pagos mínimos de arrendamiento a la fecha de presentación y el valor presente de los mismos, por cada uno de los siguientes períodos:*
  - (i) *No más de un año;*

- (ii) *Más de un año, pero no más de cinco;*
  - (iii) *Más de cinco años.*
- (c) *Las rentas de arrendamiento contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera] del ejercicio;*
- (d) *El total de los pagos mínimos futuros de subarrendamiento que se espera percibir por subarrendamientos no rescindibles a la fecha de presentación; y*
- (e) *Una descripción general de los convenios de arrendamiento significativos del arrendatario, incluyendo los siguientes detalles, pero sin limitarse a ellos:*
- (i) *La base sobre la cual se han determinado los pagos por rentas de arrendamiento contingentes;*
  - (ii) *La existencia y términos de las opciones de renovación o compra, y las cláusulas de escalamiento; y*
  - (iii) *Las restricciones impuestas por los convenios de arrendamiento, tales como las concernientes a la disposición del superávit neto, devolución de aportes de capital, dividendos, deuda adicional y nuevos arrendamientos.*
33. Además, los requerimientos de revelación de las NICSP 16 y 17 y de cualquier norma internacional y/o nacional de contabilidad sobre activos intangibles y sobre desvalorización de activos que haya adoptado la entidad, deberán aplicarse a los montos de los activos arrendados bajo arrendamiento financiero que el arrendatario contabilice como adquisiciones de activos.

#### **Contratos de arrendamiento operativo**

34. *Los pagos de arrendamiento bajo un contrato de arrendamiento operativo deberán reconocerse como un gasto en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera], imputando este gasto por la modalidad de línea recta durante el plazo del arrendamiento, salvo que haya otra modalidad sistemática que sea representativa del patrón de tiempo del beneficio del usuario.*
35. En el caso del arrendamiento operativo, los pagos de arrendamiento (excluyendo los costos de servicios tales como seguro y mantenimiento) se reconocen como un gasto en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera], imputando este gasto por la modalidad de línea recta, salvo que haya otra modalidad sistemática que sea representativa del patrón de tiempo del beneficio del usuario, aun si los pagos no se hicieran por dicha modalidad.
36. *Los contratos de arrendamiento deberán hacer las siguientes revelaciones en el caso de un arrendamiento operativo:*
- (a) *El total de los pagos mínimos de arrendamiento futuros bajo un contrato de arrendamiento operativo no rescindible, por cada uno de los siguientes períodos:*
  - (i) *No más de un año;*
  - (ii) *Más de un año, pero no más de cinco; y*

(iii) **Más de cinco años;**

- (b) **El total de los pagos mínimos de subarrendamiento futuros que se espera recibir bajo subarrendamientos no rescindibles a la fecha de presentación [de la información financiera];**
- (c) **Los pagos por arrendamiento y subarrendamiento reconocidos en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera] del ejercicio, separando los montos por pagos mínimos de arrendamiento, rentas de arrendamiento contingentes y pagos de subarrendamiento;**
- (d) **Una descripción general de los convenios de arrendamiento significativos del arrendatario incluyendo los siguientes detalles, pero sin limitarse a ellos:**
  - (i) **La base sobre la cual se han determinado los pagos por rentas de arrendamiento contingentes;**
  - (ii) **(ii) La existencia y términos de las opciones de renovación o compra, y las cláusulas de escalamiento; y**
  - (iii) **Las restricciones impuestas por los convenios de arrendamiento, tales como las concernientes a la disposición del superávit neto, devolución de aportes de capital, dividendos, deuda adicional y nuevos arrendamientos.**

#### **Contratos de arrendamiento en los estados financieros del arrendador**

##### **Contratos de arrendamiento financiero**

37. Esta Norma especifica el tratamiento para el ingreso financiero devengado bajo un contrato de arrendamiento financiero. La Norma usa el término “arrendador fabricante o comercializador” para referirse a todas las entidades del sector público que fabrican o comercializan activos y actúan asimismo como arrendadoras de dichos activos, sin importar la escala de sus actividades de arrendamiento, comercialización o fabricación. Con respecto a la entidad que es un arrendador fabricante o comercializador, la Norma también especifica el tratamiento para las ganancias o pérdidas que resulten de la transferencia de los activos.

38. Las entidades del sector público pueden celebrar contratos de arrendamiento financiero en calidad de arrendadoras bajo una variedad de circunstancias. Algunas entidades del sector público pueden comercializar activos en forma regular. Por ejemplo, los gobiernos pueden crear entidades con fines especiales que sean responsables de la obtención centralizada de activos y suministros para todas las demás entidades. La centralización de la función de compra puede representar mayores oportunidades para obtener descuentos comerciales u otras condiciones favorables. En unas jurisdicciones, la entidad centralizadora de las compras puede comprar artículos por cuenta de otras entidades, siendo todas las transacciones conducidas en nombre de estas otras entidades. En otras jurisdicciones, la entidad centralizadora de las compras puede comprar artículos en su propio nombre y sus funciones pueden incluir:

- (a) La obtención de activos y suministros;
- (b) La transferencia de activos por medio de la venta o el arrendamiento financiero; y/o

- (c) La administración de una cartera de activos como una flota de vehículos motorizados, por ejemplo para uso de las otras entidades, y haciendo que se pueda disponer de dichos activos mediante compra o arrendamiento de corto o largo plazo.
39. Otras entidades del sector público pueden celebrar transacciones de arrendamiento en una escala más limitada y a intervalos menos frecuentes. En particular, en algunas jurisdicciones las entidades del sector público que tradicionalmente han poseído y operado activos de infraestructura, tales como carreteras, represas y plantas de tratamiento de agua, no están ya asumiendo de modo automático la propiedad y responsabilidad operativa completas por dichos activos. Las entidades del sector público pueden transferir los activos de infraestructura existentes, mediante venta o mediante arrendamiento financiero. Además, las entidades del sector público pueden construir nuevos activos físicos y de infraestructura de larga vida en sociedad con entidades del sector privado, con la intención de que la entidad del sector privado asuma la responsabilidad de los activos por mediante la compra sin condiciones o mediante un arrendamiento financiero, una vez que los activos hayan sido terminados. En algunos casos, el convenio estipula un período de control por parte del sector privado antes de la reversión del derecho de propiedad y control del activo al sector público –por ejemplo, un gobierno local puede construir un hospital y arrendar las instalaciones a una compañía del sector privado por un período de veinte años, tiempo después del cual las instalaciones revertirán al control público.
40. *El arrendador deberá reconocer como un activo, en su estado de situación financiera, los pagos de arrendamiento por cobrar bajo un arrendamiento financiero. El arrendador deberá presentar tales activos como una cuenta por cobrar por un monto igual a la inversión neta de arrendamiento.*
41. Bajo un arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad legal son transferidos por el arrendador y, de ese modo, el pago de arrendamiento por cobrar es tratado por el arrendador como un reembolso del capital e ingreso financiero que se le debe reembolsar y retribuir por su inversión y sus servicios.
42. *El reconocimiento del ingreso financiero deberá basarse en un patrón que refleje una tasa de rentabilidad periódica constante sobre el saldo vigente de la inversión neta del arrendador con respecto al arrendamiento financiero.*
43. El arrendador tiene como objetivo asignar un ingreso financiero, en una forma sistemática y racional, durante el plazo del arrendamiento. Esta asignación del ingreso tiene como base un patrón que refleja una rentabilidad periódica constante sobre el saldo vigente de la inversión neta del arrendador con respecto al arrendamiento financiero. Los pagos de arrendamiento relacionados con el ejercicio económico, excluyendo los costos de los servicios, se aplican contra la inversión bruta de arrendamiento, a fin de reducir tanto el capital como el ingreso financiero no devengado.
44. Los valores residuales estimados no garantizados usados para calcular la inversión bruta que el arrendador ha efectuado en un arrendamiento, se revisan en forma regular. Si ha habido una reducción en el valor residual no garantizado estimado, la asignación del ingreso durante el plazo del arrendamiento se modifica y cualquier reducción con respecto a los montos ya devengados se reconoce en forma inmediata.

45. Los costos directos iniciales, tales como comisiones y honorarios legales, suelen ser incurridos por el arrendador para negociar y arreglar un arrendamiento. En el caso de los arrendamientos financieros, estos costos directos iniciales son incurridos para producir un ingreso financiero, y, o bien se les reconoce en forma inmediata como un gasto, o bien se les asigna contra el ingreso durante el plazo del arrendamiento.
46. *El arrendador fabricante o comercializador deberá reconocer, en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera] del ejercicio, la ganancia o pérdida producida por la venta del activo, de acuerdo a la política seguida por la entidad para las ventas sin condiciones.*
47. *De fijarse tasas de interés artificialmente bajas, las ganancias o pérdidas por la venta de los activos deberán restringirse a aquellas que se aplicarían si se cargara una tasa de interés comercial. Los costos directos iniciales deberán reconocerse como un gasto en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera], al inicio del arrendamiento.*
48. Las entidades del sector público que fabrican o comercializan activos pueden ofrecer a los compradores potenciales la opción de comprar o arrendar un activo. El arrendamiento financiero de un activo brindado por un arrendador fabricante o comercializador da lugar a dos tipos de ingreso:
- (a) Una ganancia o pérdida equivalente a la ganancia o pérdida resultante de la venta sin condiciones del activo en arrendamiento, a precios de venta normales que reflejen cualquier descuento por volumen o descuento comercial aplicable; y
  - (b) Un ingreso financiero durante el plazo del arrendamiento.
49. El ingreso de ventas registrado al inicio del plazo de un arrendamiento financiero por un arrendador fabricante o comercializador es el valor razonable del activo o, en caso de ser más bajo, el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento devengados para el arrendador, calculados a una tasa de interés comercial. El costo de ventas de un activo reconocido al inicio del plazo del arrendamiento es el costo o, en caso de ser diferente, el valor contable, del bien arrendado menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de ventas y el costo de ventas es la ganancia o pérdida de ventas que se reconoce de conformidad con la política seguida por la entidad para la venta de activos.
50. El arrendador fabricante o comercializador puede, a veces, ofrecer a los clientes una tasa de interés más baja que sus tasas normales para préstamo. El uso de esta tasa podría ocasionar que se reconociera una porción excesiva del ingreso total de la transacción al momento de la venta. Si se fija una tasa de interés artificialmente baja, el ingreso por reconocer como ganancia o pérdida de ventas debería restringirse a aquel que se aceptaría si a este tipo de transacción se le cargara la tasa normal para préstamos de la entidad.
51. Los costos directos iniciales se reconocen como gasto al inicio del plazo del arrendamiento debido a que estos costos están relacionados sobre todo con la obtención de la ganancia o pérdida de venta del fabricante o comercializador.

**52. *El arrendador deberá hacer las siguientes revelaciones:***

- (a) *Conciliación entre el total de la inversión bruta de arrendamiento a la fecha de presentación [de la información financiera], y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar a dicha fecha. Además, la entidad deberá revelar el total de la inversión bruta de arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar a la fecha de presentación, por cada uno de los siguientes períodos:*
- (i) *No más de un año;*
  - (ii) *Más de un año, pero no más de cinco; y*
  - (iii) *Más de cinco años;*
- (b) *El ingreso financiero no devengado;*
- (c) *Los valores residuales no garantizados devengados en beneficio del arrendador;*
- (d) *La provisión acumulada para los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar incobrables;*
- (e) *Las rentas de arrendamiento contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera]; y*
- (f) *Una descripción general de los convenios de arrendamiento significativos del arrendador.*
53. Como indicador del crecimiento de las actividades de arrendamiento suele ser útil también revelar la inversión bruta menos el ingreso no devengado en nuevos arrendamientos contratados durante el ejercicio económico, después de deducir los montos pertinentes de los arrendamiento rescindidos.
- Contratos de arrendamiento operativo**
54. *El arrendador deberá presentar en sus estados de situación financiera sus activos sujetos a arrendamiento operativo, de acuerdo a la naturaleza de éstos.*
55. *El ingreso de arrendamiento proveniente de un arrendamiento operativo deberá reconocerse como ingreso por la modalidad de línea recta durante el plazo del arrendamiento, salvo que otra modalidad sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en que los beneficios derivados del activo arrendado disminuyen.*
56. Los costos, incluyendo depreciación, en que se ha incurrido para devengar el ingreso de arrendamiento se reconocen como un gasto. El ingreso de arrendamiento (excluyendo lo percibido por servicios suministrados, como son seguro y mantenimiento) se reconocen como ingreso por la modalidad de línea recta durante el plazo del arrendamiento, aun si el cobro no se hace por esta modalidad, salvo que otra modalidad sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en que el beneficio del uso derivado del activo arrendado disminuye.
57. A los costos directos iniciales específicamente incurridos para devengar el ingreso de un arrendamiento operativo o se les difiere y reconoce como un gasto durante el plazo del arrendamiento, en proporción al ingreso reconocido por concepto de renta de arrendamiento, o se les reconoce como un gasto en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera] del ejercicio en que se incurrió en ellos.

**58. La depreciación de los activos depreciables arrendados deberá hacerse en forma consistente con la política de depreciación normal del arrendador para activos similares, y el cargo por depreciación deberá calcularse en la forma establecida por la NICSP 17 Inmuebles, maquinaria y equipo y de acuerdo a las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad sobre activos intangibles que hayan sido adoptadas por la entidad.**

59. Para determinar si un activo arrendado se ha desvalorizado o no, la entidad aplica las pertinentes pruebas de desvalorización que señalen las normas internacionales y/o nacionales de contabilidad.

60. El arrendador fabricante o comercializador no reconoce ninguna ganancia de venta al celebrar un arrendamiento operativo, puesto que éste no equivale a una venta.

**61. El arrendador deberá hacer las siguientes revelaciones con respecto a un arrendamiento operativo:**

(a) **Los pagos mínimos de arrendamiento futuros bajo contratos de arrendamiento operativo no rescindible, por la suma total y por cada uno de los siguientes períodos:**

- (i) **No más de un año;**
- (ii) **Más de un año, pero no más de cinco; y**
- (iii) **Más de cinco años.**

(b) **Las rentas de arrendamiento contingentes totales reconocidas en el estado de rendimiento financiero [estado de gestión financiera]; y**

(c) **Una descripción general de los convenios de arrendamiento significativos del arrendador.**

#### **Transacciones de venta contra arrendamiento (leaseback)**

62. Una transacción de venta contra arrendamiento (leaseback) implica la venta que un vendedor hace de un activo y el arrendamiento de ese mismo activo de regreso al mismo vendedor. El pago del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, por cuanto ambos se negocian en un solo paquete. El tratamiento contable de una transacción de venta contra arrendamiento (leaseback) depende del tipo de arrendamiento involucrado.

**63. Si una transacción de venta contra arrendamiento (leaseback) se convierte en un arrendamiento financiero, el exceso del producto de la venta por sobre el monto contable no deberá reconocerse en forma inmediata como ingreso en los estados financieros del vendedor-arrendatario. En vez de ello, deberá diferirse y amortizarse durante el plazo del arrendamiento.**

64. Si la venta contra arrendamiento (leaseback) se convierte en un arrendamiento financiero, la transacción constituye entonces un medio por el cual el arrendador suministra financiamiento al arrendatario, contra el activo como garantía. Por esta razón no es apropiado considerar como ingreso el exceso resultante del producto de la venta por sobre el monto contable. Este exceso se difiere y amortiza durante el plazo del arrendamiento.

**65. Si una transacción de venta contra arrendamiento se convierte en un arrendamiento operativo, y es claro que la transacción se ha establecido al valor razonable, cualquier ganancia o pérdida deberá reconocerse en forma inmediata. Si el precio de venta está por debajo del valor razonable, la**

*ganancia o pérdida deberá reconocerse en forma inmediata, excepto cuando la pérdida va a ser compensada por pagos de arrendamiento futuros por debajo del precio de mercado, en cuyo caso deberá diferirse y amortizarse en proporción a los pagos de arrendamiento durante el período en que se espera que el activo se va a usar. Si el precio de venta está por encima del valor razonable, el exceso sobre el valor razonable deberá diferirse y amortizarse durante el período en que se espera que el activo se a usar.*

66. Si la venta contra arrendamiento (leaseback) constituye un arrendamiento operativo y los pagos de arrendamiento y el precio de venta han sido establecidos al valor razonable, prácticamente se habrá producido una transacción normal de venta y cualquier ganancia o pérdida se reconocerá en forma inmediata.
67. ***En el caso de los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable al momento de una transacción de venta contra arrendamiento (leaseback) es menor que el monto contable del activo, deberá reconocerse en forma inmediata una pérdida igual al monto de la diferencia entre el monto contable y el valor razonable.***
68. En el caso de los contratos de arrendamiento financiero, ningún ajuste semejante es necesario, salvo que haya habido una desvalorización y que el reconocimiento de esta desvalorización sea requerido por una norma internacional y/o nacional de contabilidad sobre desvalorizaciones que haya sido adoptada por la entidad.
69. Los requerimientos de revelación para arrendatarios y arrendadores son igualmente aplicables a las transacciones de venta contra arrendamiento (leaseback). La descripción de los convenios de arrendamiento significativos que se requiere, conduce a la revelación de estipulaciones singulares o inusuales existentes en el acuerdo o en los términos de la transacción de venta contra arrendamiento (leaseback).
70. Puede requerirse que las transacciones de venta contra arrendamiento (leaseback) sean reveladas separadamente de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 3 *Superávit o déficit neto del ejercicio, errores sustanciales y cambios en las políticas contables*.

#### **Pautas transitorias**

71. ***Todas las estipulaciones de esta Norma deberán aplicarse desde la fecha de la primera adopción, excepto en lo relacionado con activos arrendados que no hayan sido reconocidos por causa de estipulaciones transitorias contenidas en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público. No se requerirá aplicar las estipulaciones de esta Norma a tales activos, hasta que las estipulaciones transitorias de las otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público hayan expirado. En ningún caso la existencia de estipulaciones transitorias en otras Normas impedirá que esta Norma se aplique en su totalidad por un período que exceda de cinco años a partir de la fecha de la primera adopción de esta Norma.***
72. No obstante la existencia de estipulaciones transitorias en otras Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, es recomendable que las entidades que se encuentren en proceso de adoptar el método contable de lo devengado cumplan a cabalidad con las estipulaciones de dichas otras Normas tan pronto como les sea posible.

**73. Se recomienda, pero no se exige que las entidades que ya han adoptado el método contable de lo devengado y que se proponen cumplir con las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público conforme se emitan, apliquen la presente retrospectivamente. De no aplicarse retrospectivamente esta Norma, se considerará que el saldo de cualquier arrendamiento financiero pre - existente ha sido apropiadamente determinado por el arrendador y de ahí en adelante se le deberá contabilizar de conformidad con las estipulaciones de la presente Norma.**

74. Las entidades que ya hayan adoptado el método contable de lo devengado y que se propongan cumplir con las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público conforme éstas se emitan, pueden tener arrendamientos financieros pre-existentes que han sido reconocidos como activos y pasivos en el estado de situación financiera. Se recomienda la aplicación retrospectiva de esta Norma a los arrendamientos financieros. La aplicación retrospectiva podría conducir a la reexpresión de dichos activos y pasivos. Se requiere que dichos activos y pasivos sean reexpresados sólo si la Norma se aplica retrospectivamente.

#### **FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA**

**75. La presente Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público entra en vigencia para los estados financieros anuales que cubran los ejercicios que comienzan el 1 de Enero del 2003 o después de esa fecha. Su aplicación en fecha anterior es recomendable.**

76. Si, posteriormente a esta fecha de entrada en vigencia, y para los fines de presentación de su información financiera, la entidad adoptara el método contable de lo devengado, según lo definido por las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, la entidad aplicará, entonces, la presente Norma a sus estados financieros anuales que cubran los ejercicios que comienzan en la fecha de adopción o después de la misma.

## **APÉNDICE 1 – CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

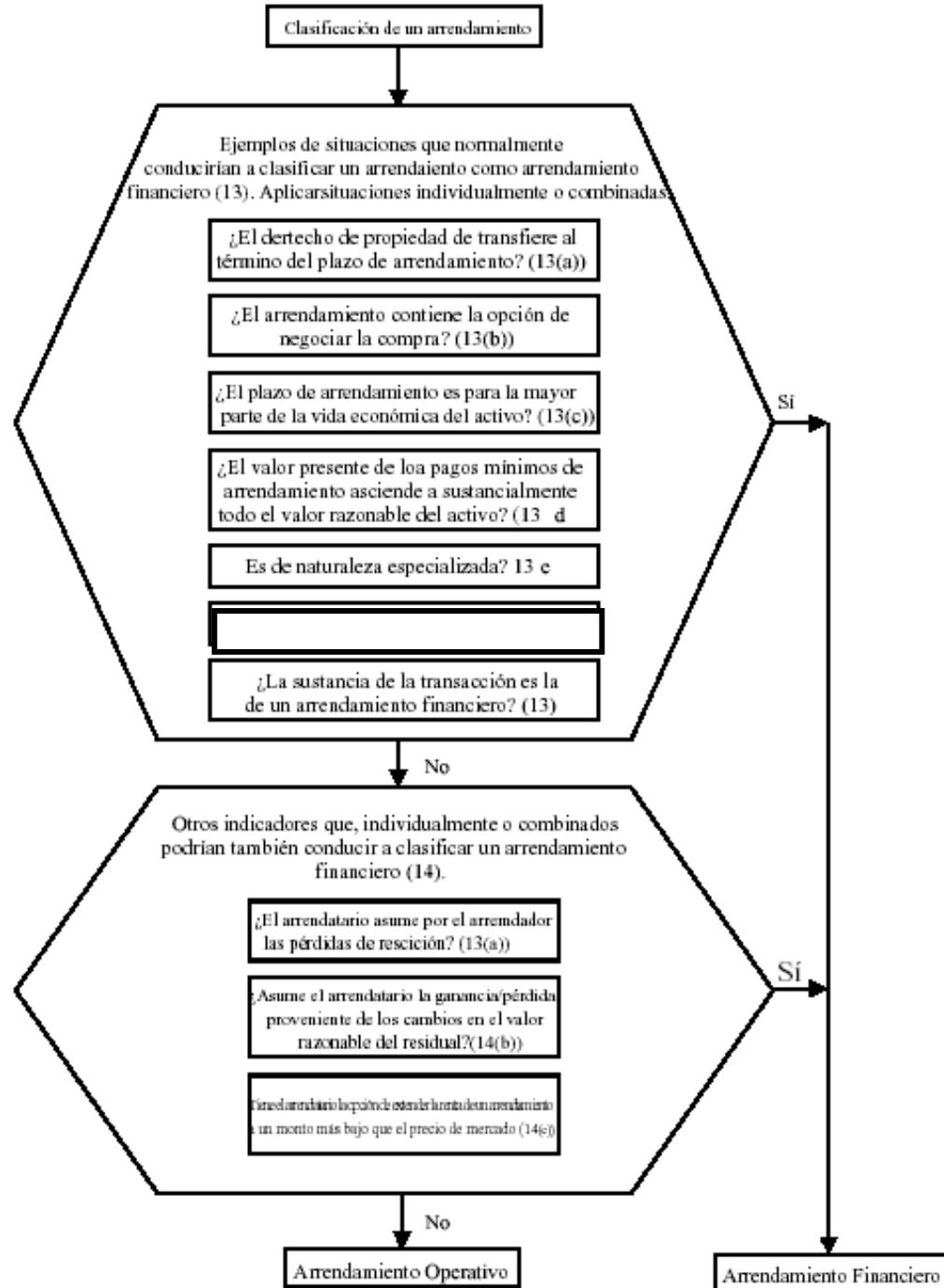
*El presente Apéndice es sólo ilustrativo y no forma parte de las pautas normativas de la NICSP 13. Deberá, sin embargo, interpretarse en el contexto de las mismas. El objeto del Apéndice es ilustrar la aplicación de las pautas y ayudar a aclarar su significado.*

El objetivo del siguiente diagrama es asistir en la clasificación de un arrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. Un arrendamiento financiero es el arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad de un activo. Un arrendamiento operativo es todo arrendamiento que no es un arrendamiento financiero.

Los ejemplos contenidos en este diagrama no necesariamente reflejan todas las posibles situaciones en que un arrendamiento se puede clasificar como arrendamiento financiero, ni un arrendamiento deberá necesariamente clasificarse como arrendamiento financiero en virtud de la ruta seguida en este diagrama.

Que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la sustancia de la transacción más bien que de la forma del contrato (párrafo 13).

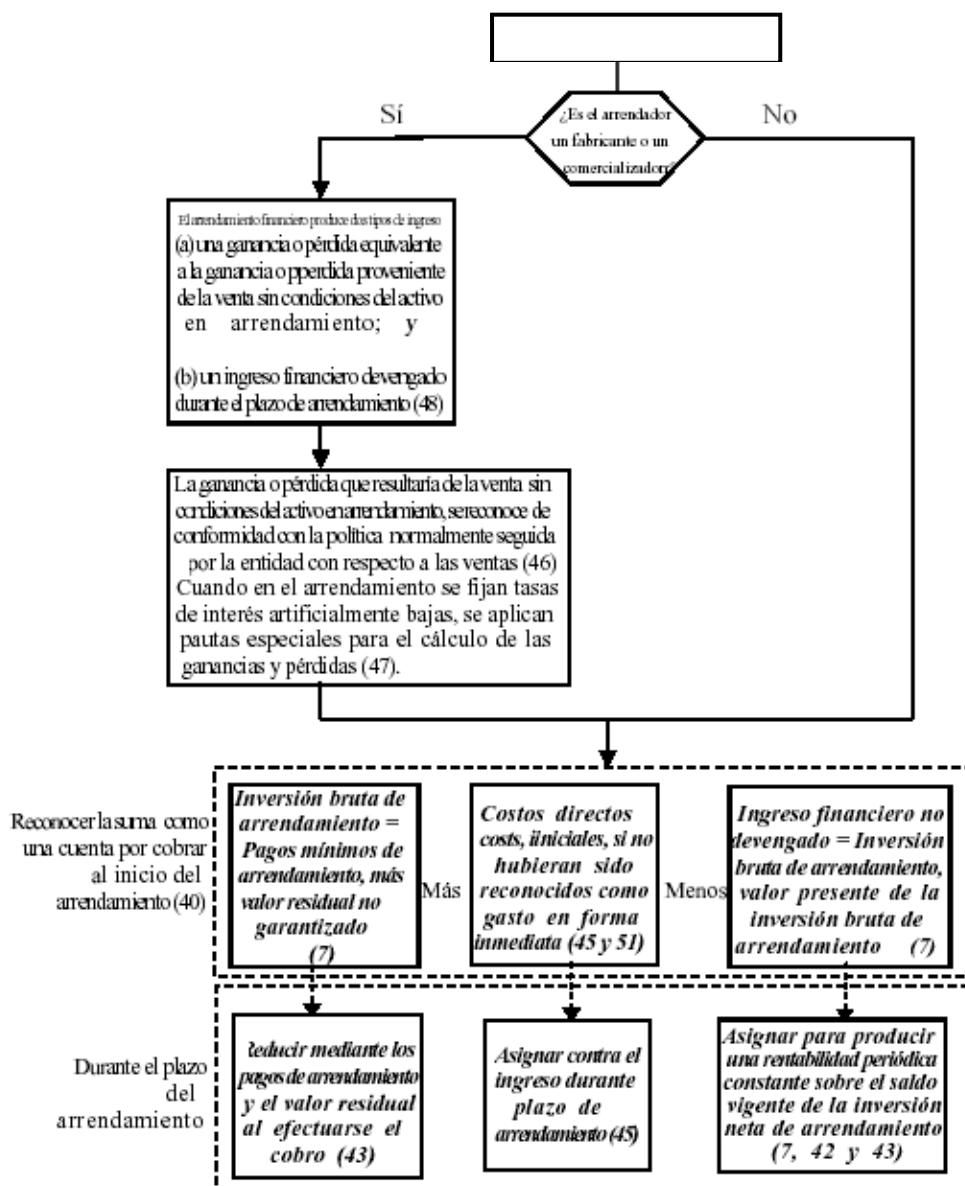
En el diagrama de flujo, los números entre paréntesis remiten al lector a los correspondientes números de párrafo de la presente Norma.



## APÉNDICE 2 – TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, POR PARTE DEL ARRENDADOR

*El presente Apéndice es sólo ilustrativo y no forma parte de las pautas normativas de la NICSP 13. Deberá, sin embargo, interpretarse en el contexto de las mismas. El objeto del Apéndice es ilustrar la aplicación de las pautas y ayudar a aclarar su significado.*

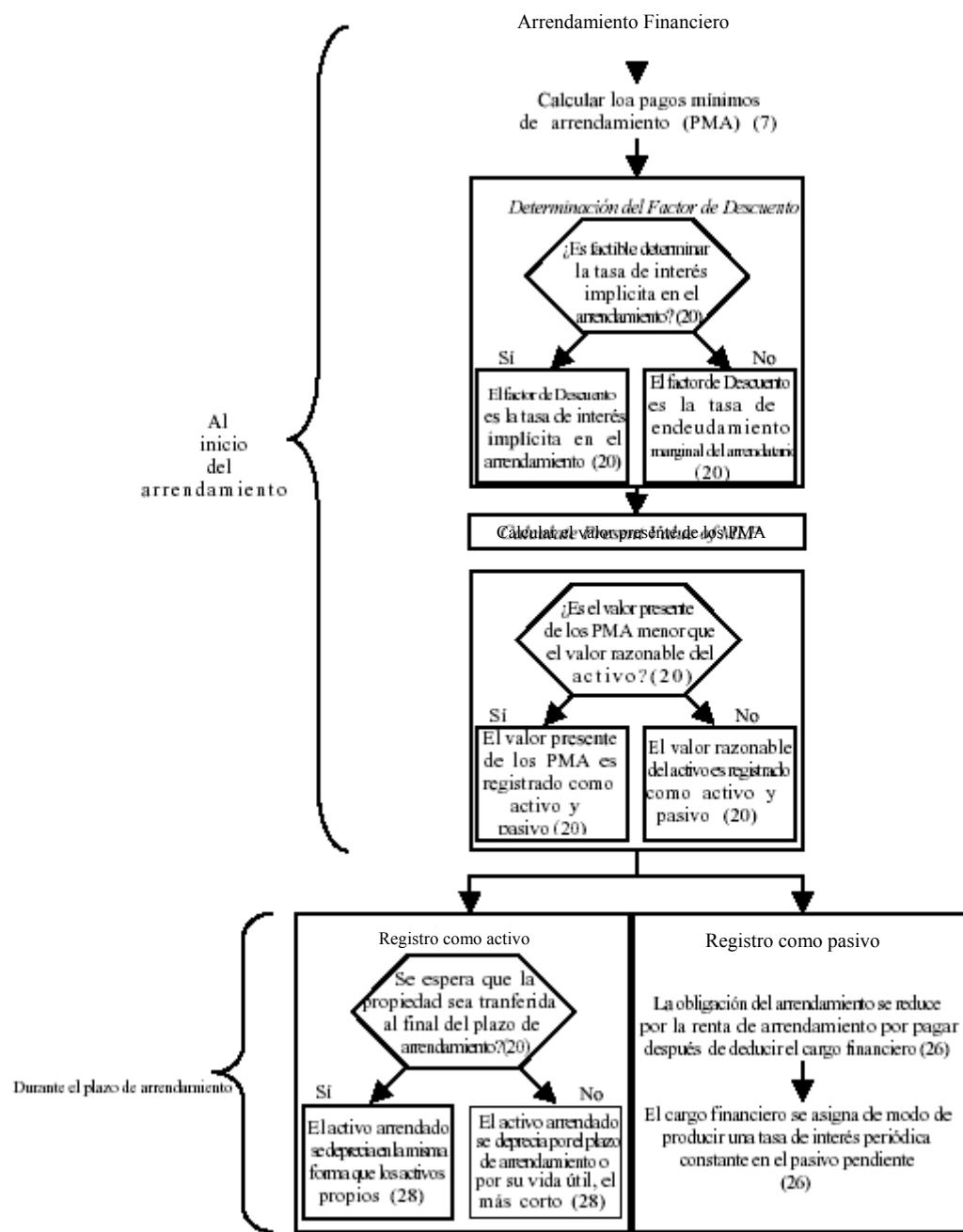
En el diagrama de flujo, los números entre paréntesis remiten al lector a los correspondientes números de párrafo de la presente Norma.



### APÉNDICE 3 – TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, POR PARTE DEL ARRENDATARIO

*El presente Apéndice es sólo ilustrativo y no forma parte de las pautas normativas de la NICSP 13. Deberá, sin embargo, interpretarse en el contexto de las mismas. El objeto del Apéndice es ilustrar la aplicación de las pautas y ayudar a aclarar su significado.*

En el diagrama de flujo, los números entre paréntesis remiten al lector a los correspondientes números de párrafo de la presente Norma



## APÉNDICE 4 – TRANSACCIONES DE VENTA CONTRA ARRENDAMIENTO (LEASEBACK) QUE SE CONVIERTEN EN ARRENDAMIENTO OPERATIVO

*El presente Apéndice es sólo ilustrativo y no forma parte de las pautas normativas de la NICSP 13. El objeto del Apéndice es ilustrar la aplicación de las pautas y ayudar a aclarar su significado.*

Una transacción de venta contra arrendamiento que se convierte en arrendamiento operativo puede producir una ganancia o una pérdida, cuya determinación y tratamiento depende del monto contable, valor razonable y precio de venta del activo arrendado. La tabla siguiente muestra los requerimientos de la Norma para varias circunstancias.

Precio de venta establecido al valor razonable (párrafo 65)	Monto contable igual al valor razonable	Monto contable por debajo del valor razonable	Monto contable por encima del valor razonable
<b>Ganancia</b>	No hay ganancia	Reconocer la ganancia en forma inmediata	No hay ganancia
<b>Pérdida</b>	No hay pérdida	No hay pérdida	Reconocer la pérdida en forma inmediata

Precio de venta por debajo del valor razonable (párrafo 65)			
<b>Ganancia</b>	No hay ganancia	Reconocer la ganancia en forma inmediata	No hay ganancia (nota 1)
<b>Pérdida no compensada por pagos de arrendamiento futuros por debajo del precio de mercado</b>	Reconocer la pérdida en forma inmediata	Reconocer la pérdida en forma inmediata	(nota 1)
<b>Pérdida</b>	Diferir y amortizar la pérdida	Diferir y amortizar la pérdida	(nota 1)
Precio de venta por encima del valor razonable (párrafo 65)			
<b>Ganancia</b>	Diferir y amortizar la ganancia	Diferir y amortizar la ganancia (nota 2)	Diferir y amortizar la ganancia (nota 3)
<b>Pérdida</b>	No hay pérdida	No hay pérdida	(nota 1)

Nota 1 Las partes de la tabla representan circunstancias que podrían haberse manejado bajo el párrafo 67 de la Norma. El párrafo 67 requiere que, cuando el

activo esté sujeto a una venta contra arrendamiento, el valor contable del activo se reduzca contablemente al valor razonable.

Nota 2 Si el precio de venta está por encima del valor razonable, el exceso sobre el valor razonable deberá diferirse y amortizarse durante el período en que se espera que el activo se va a usar (párrafo 65).

Nota 3 La ganancia sería la diferencia entre el valor razonable y el precio de venta, considerando que el monto contable habría sido reducido contablemente al valor razonable, de conformidad con el párrafo 67.

## APÉNDICE 5 – CÁLCULO DE LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

*El presente Apéndice es sólo ilustrativo y no forma parte de las pautas normativas de la NICSP 13. El objeto del Apéndice es ilustrar la aplicación de las pautas y ayudar a aclarar su significado.*

Esta Norma (párrafo 20) requiere que el arrendatario de un activo adquirido bajo arrendamiento financiero calcule la tasa de interés implícita en el arrendamiento, cuando sea factible. El párrafo 26 requiere que el arrendatario impute los pagos de arrendamiento proporcionalmente entre el cargo financiero y la reducción de la obligación pendiente, usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Muchos de los acuerdos de arrendamiento identifican explícitamente la tasa de interés implícita en el arrendamiento, pero algunos otros no. Si un acuerdo de arrendamiento no identifica la tasa de interés implícita en el arrendamiento, el arrendatario debe calcular la tasa, usando para ello la fórmula del valor presente. Con una calculadora financiera o con una hoja de cálculo se puede calcular automáticamente la tasa de interés implícita en un arrendamiento. Cuando no disponga de estas herramientas, la entidad podrá usar la fórmula del valor presente para calcular manualmente la tasa. Este apéndice ilustra dos métodos comunes para calcular la tasa de interés: el método del tanteo (prueba y error) y el método de la interpolación. Ambos métodos usan la fórmula del valor presente para derivar la tasa de interés.

Los libros de texto de contabilidad y finanzas ofrecen una amplia disponibilidad de derivadas de las fórmulas del valor presente. El valor presente (VP) de los pagos mínimos de arrendamiento (PMA) se calcula mediante la siguiente fórmula:

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

en que: “S” es el valor residual garantizado

“A” es el pago periódico regular

“r” es la tasa de interés implícita en el arrendamiento, expresada en decimales

“n” es el número de ejercicios durante el plazo de arrendamiento

### Ejemplo

El Departamento X celebra un acuerdo para adquirir por arrendamiento financiero un vehículo motorizado. El valor razonable del vehículo motorizado al inicio del arrendamiento es de 25,000 unidades monetarias, los pagos de arrendamiento anuales son por 5,429 unidades monetarias pagaderos en cuotas, el plazo de arrendamiento es de cuatro años, y el valor residual garantizado es de 10,000 unidades monetarias. El acuerdo de arrendamiento no estipula ningún servicio adicional por suministrar al vehículo motorizado. El Departamento X es responsable de todos los costos de funcionamiento del vehículo incluyendo seguro, combustibles y mantenimiento. El acuerdo de arrendamiento no especifica la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La tasa de endeudamiento marginal es de 7% por año. Varias

instituciones financieras anuncian sus ofertas de préstamos contra garantía de vehículos motorizados, con tasas que varían entre 7.5% y 10%.

### Método del tanteo (prueba y error)

Este cálculo es un proceso repetitivo –es decir, el arrendatario debe hacer una “buena aproximación” de la tasa de interés y calcular el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, y comparar el resultado con el valor razonable del activo arrendado al inicio del arrendamiento. Si el resultado está por debajo del valor razonable, la tasa de interés seleccionada es muy alta; si el resultado está por encima del valor razonable, la tasa de interés seleccionada es muy baja. La tasa de interés implícita en un arrendamiento es la tasa que se usa cuando el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento es igual al valor razonable del activo arrendado al inicio del arrendamiento.

El Departamento X comenzaría los cálculos usando una buena estimación –por ejemplo su tasa de endeudamiento marginal de 7% anual, la cual es muy baja. Tendría que usar entonces la máxima tasa factible por ejemplo la tasa de 10% anual publicitada para préstamos garantizados por vehículos motorizados, que resultaría muy alta. Después de varios cálculos arribaría a la tasa correcta de 8.5% anual.

Para calcular la tasa de interés, el Departamento usa la antes expresada fórmula del VP(PMA):

en que: “S” es 10,000

“A” es 5,429

“r” es la tasa de interés anual

expresada en decimales

“n” es 4

y el VP(PMA) objetivo es 25,000

A la tasa de endeudamiento marginal de 7% (0.07) anual del Departamento X (en cifras redondas) se tendría:

$$\begin{aligned} \text{VP(PMA)} &= \frac{10,000}{(1+0.07)^4} + \frac{5,429}{0.07} \left[ 1 - \frac{1}{(1+0.07)^4} \right] \\ &= 7,629 + 18,390 \\ &= 26,019 \end{aligned}$$

El VP(PMA) en que se usa la tasa de endeudamiento marginal es mayor que el valor razonable del activo arrendado; por tanto, en el arrendamiento hay una tasa implícita más alta. El Departamento deberá hacer cálculos con otras tasas para determinar la tasa efectiva (en cifras redondas):

VP(PMA) al 7.5% = 25,673 Tasa de interés muy baja

VP(PMA) al 10% = 24,040 Tasa de interés muy alta

VP(PMA) al 9% = 24,674 Tasa de interés muy alta

VP(PMA) al 8% = 25,333 Tasa de interés muy baja

VP(PMA) al 8.5% = 25,000 Tasa de interés correcta

El Departamento usará ahora la tasa de interés de 8.5% para imputar los pagos de arrendamiento proporcionalmente entre el cargo financiero y la reducción de la obligación de arrendamiento -tal como se muestra en la siguiente tabla.

### Método de la interpolación

Para calcular la tasa de interés implícita en el arrendamiento se requiere que el arrendatario calcule inicialmente el valor presente usando una tasa de interés que sea muy alta y otra que sea muy baja. Las diferencias (en términos absolutos) entre los resultados obtenidos y el valor presente neto efectivo se usan para interpolar la tasa de interés correcta. Usando los datos anteriores y los resultados para las tasas del 7% y 10%, la tasa efectiva se puede interpolar como sigue (en cifras redondas):

VP al 7% = 26,019, diferencia = 1,019 (vale decir 26,019 – 25,000)

VP al 10% = 24,040, diferencia = 960 (vale decir 24,040 – 25,000)

$$r = \frac{1,019}{7\% + (10\% - 7\%) \frac{(1,019 + 960)}{(1,019 + 960)}} \\ = 7\% + (3\% * 0.5) \\ = 7\% + 1.5\% \\ = 8.5\%$$

El Departamento X usará ahora la tasa de interés de 8.5% para registrar el arrendamiento en sus libros e imputar los pagos de arrendamiento proporcionalmente entre el cargo financiero y la reducción de la obligación de arrendamiento, como se muestra en la siguiente tabla.

### Imputación proporcional de los pagos de arrendamiento (en cifras redondas)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Valor de apertura del VP para la obligación de arrendamiento	25,000	25,000	21,696	18,110	14,221
Gasto por intereses	-	2,125	1,844	1,539	1,209
Reducción de la obligación	-	3,304	3,585	3,890	14,221*
Valor de cierre de la obligación de arrendamiento	25,000	21,696	18,110	14,221	-

\* Incluye pago de valor residual garantizado.

## **COMPARACIÓN CON LA NIC 17**

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público NICSP 13, *Contratos de arrendamiento*, ha sido extraída básicamente de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 (modificada en 1997), *Contratos de arrendamiento*. Las principales diferencias entre la NICSP 13 y la NIC 17 son las siguientes:

- Al momento de emitir la presente Norma, el Comité del Sector Público (PSC, por sus siglas en Inglés) no ha considerado la aplicabilidad de la NIC 41, *Agricultura*, a las entidades del sector público. Por tanto, la NICSP 13 no refleja las modificaciones hechas a la NIC 17 resultantes de la emisión de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 41.
- La NICSP 13 incluye un comentario adicional al de la NIC 17, para aclarar la aplicabilidad de las pautas normativas a la contabilidad de las entidades del sector público.
- La NICSP 13 utiliza, en ciertos casos, una terminología diferente a la de la NIC 17. Los ejemplos más significativos se dan en el uso que en la NICSP 13 se hace de los términos “entidad”, “ingreso público (o rentas fiscales)”, “estado de rendimiento financiero (o de gestión financiera)” y “estado de situación financiera”. Los términos equivalentes en la NIC 17 son “empresa”, “ingreso (o rentas generadas por una actividad económica)”, “estado de resultados” y “balance general”.
- La NIC 17 incluye una definición de “valor razonable” en su conjunto de definiciones de términos técnicos, que la NICSP 13 no incluye por estar dicho término incluido en el “Glosario de Definiciones de Términos” publicado separadamente (párrafo 7).
- La NICSP 13 tiene apéndices adicionales que ilustran la clasificación de los contratos de arrendamiento, el tratamiento de un contrato de arrendamiento financiero por parte del arrendatario, el tratamiento de un contrato de arrendamiento financiero por parte del arrendador, y el cálculo de la tasa de interés implícita en un contrato de arrendamiento financiero.