

Re-Auscultación del Proyecto de Arrendamientos



Grupo Latinoamericano
de Emisores de Normas
de Información Financiera

Group of Latin-american
Accounting Standard Setters



Agenda

- Objetivos del proyecto
- Modelo propuesto para arrendatarios
- Modelo propuesto para arrendadores
- Cambios desde la primera auscultación
- Preguntas del IASB
- Próximos pasos





Objetivos del Proyecto



Objetivo general

Mejorar la calidad y comparabilidad de los informes financieros a través de proveer mayor transparencia sobre el apalancamiento, los activos que utiliza una entidad en sus operaciones y los riesgos a los cuales está expuesta al participar en operaciones de arrendamiento.



¿Por qué un proyecto de arrendamientos?

- **Arrendatario**

- La mayoría de los activos y pasivos (AyP) por arrendamientos se encuentran fuera del ESF
- Información limitada sobre arrendamientos operativos (AO)

- **Arrendador**

- Falta de transparencia sobre valores residuales (VRes)
- Consistencia entre las propuestas para arrendamientos e ingresos

US\$1.25
billones (1)
de compromisos
por arrendamientos
operativos fuera
del estado de
situación financiera
(ESF)

(1) Estimación de la SEC
en 2005



La normativa actual

- La contabilidad para arrendamientos (por ejemplo, NIC 17 *Arrendamientos* en NIIF) históricamente ha enfocado en identificar cuándo un arrendamiento es económicamente similar a la compra del activo arrendado (el “activo subyacente”).



La normativa actual

- Cuando se determina que un arrendamiento es económicamente similar a la compra del activo subyacente, se clasifica el arrendamiento como financiero (AF) y se reporta en el ESF del arrendatario.
- Todos los otros arrendamientos se clasifican como AO y no se reportan en el ESF del arrendatario. Sin embargo, surgen compromisos de los AO como de los AF y otros pasivos financieros similares.



La normativa actual

- Consecuentemente, el ESF del arrendatario provee una imagen engañosa sobre el apalancamiento y los activos que se utilizan por el arrendatario en sus operaciones.
- Adicionalmente, la diferencia importante en el reconocimiento de los AF y los AO ha creado incentivos para estructurar algunas operaciones como AO, para lograr su contabilización fuera del ESF.



Insuficiencia de información

- Al analizar la situación financiera y desempeño de un arrendatario, muchos usuarios de estados financieros (EF) ajustan la información financiera reportada para capitalizar los AO.
- Dicha información es insuficiente para permitir a los usuarios de EF efectuar ajustes confiables, los cuales pueden, por ende, ser incompletos o inexactos.



Mejorar las revelaciones

- Los Consejos del IASB y FASB piensan que la revelación en las notas a los EF no es un sustituto para reportar AyP derivados de un arrendamiento.
- Porque la falta de reportar dichos AyP en el ESF provee una imagen engañosa de la situación financiera de un arrendatario.



Calidad y comparabilidad

- Bajo las propuestas de este proyecto, un arrendatario reconocería los AyP para todos los arrendamientos con un plazo mayor a 12 meses en su ESF.
- Esto proveería una representación más fiel de la situación financiera del arrendatario y, con mejores revelaciones, mayor transparencia sobre su apalancamiento.



Calidad y comparabilidad

- Las propuestas requieren la valuación de los AyP por arrendamientos sobre una base descontada (a valor presente).
- Esta información es útil para usuarios de EF, pues provee información sobre los flujos futuros de efectivo por arrendamientos, que es comparable con la información provista sobre otros pasivos financieros que se reportan en el ESF de una entidad y se valúan sobre una base descontada.



Contabilidad del arrendador

- La principal preocupación de usuarios de EF sobre la contabilidad actual de los arrendadores es la falta de transparencia sobre los VRes de maquinaria y equipo (MyE) ... incluyendo equipo de transporte ... que están bajo AO.
- Dichos usuarios tienen interés en entender los supuestos que hacen los arrendadores sobre los VRes, particularmente cuando dichos VRes son importantes.



Contabilidad del arrendador

- Los analistas de EF de arrendadores también dijeron a los Consejos que sería beneficioso distinguir el riesgo crediticio (asociado con rentas por cobrar - RxC) del riesgo por activo (asociado con las participaciones residuales en los activos subyacentes).
- Las propuestas requerirían que un arrendador reconozca su participación residual en activos subyacentes por separado de sus RxC a arrendatarios y proveer información sobre como administra su exposición a dicha participación residual.



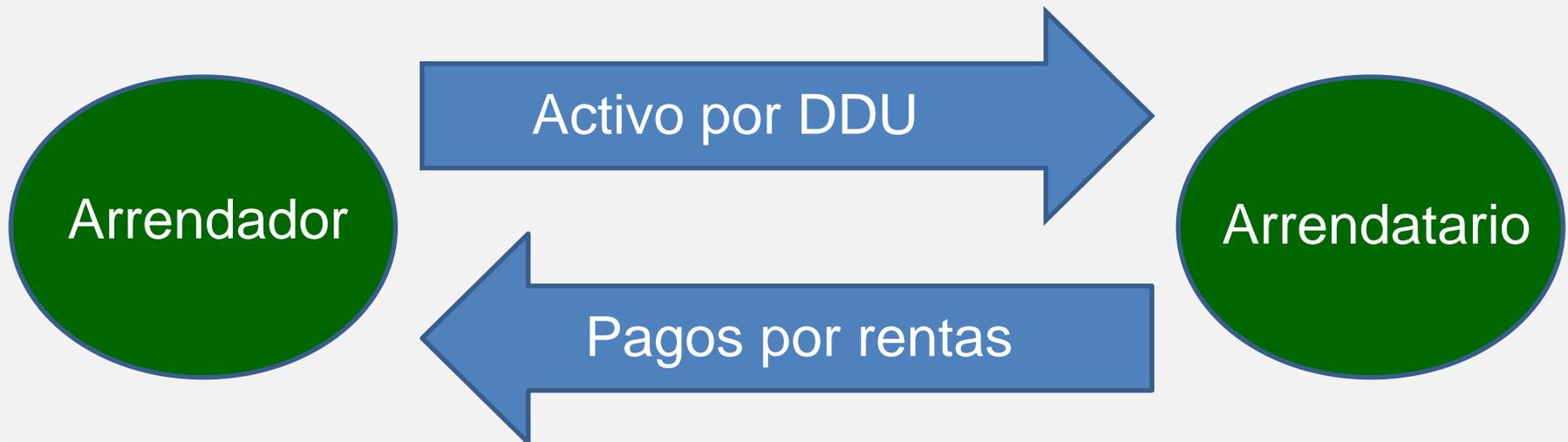
Las mejoras de las propuestas





Modelo de derecho de uso propuesto

Un contrato de arrendamiento transfiere el derecho de uso (DDU) de un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.





Un contrato contiene un arrendamiento si:

- El cumplimiento del contrato depende del uso de un activo identificado; y
- El contrato transfiere el derecho a controlar el uso del activo identificado ... es decir, el arrendatario tiene la capacidad para dirigir su uso, y recibir los beneficios del uso del activo identificado.



Pregunta 1 – Identificación de un arrendamiento

- ¿Está de acuerdo la definición de un arrendamiento y con los requerimientos propuestos para la determinación de si un contrato contiene un arrendamiento?

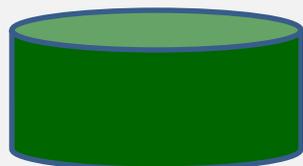


Enfoque dual

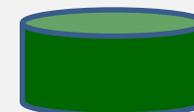
Hay una amplia gama de operaciones de arrendamiento con distintas implicaciones económicas.



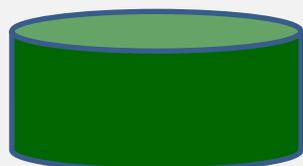
La mayoría de MyE



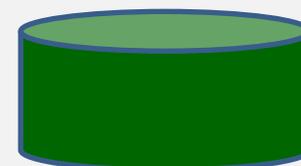
Consumo significativo del activo



La mayoría de bienes raíces (BR)



Consumo insignificante del activo





Clasificación del arrendamiento

Arrendamientos de MyE
son de **Tipo A**, a menos
que

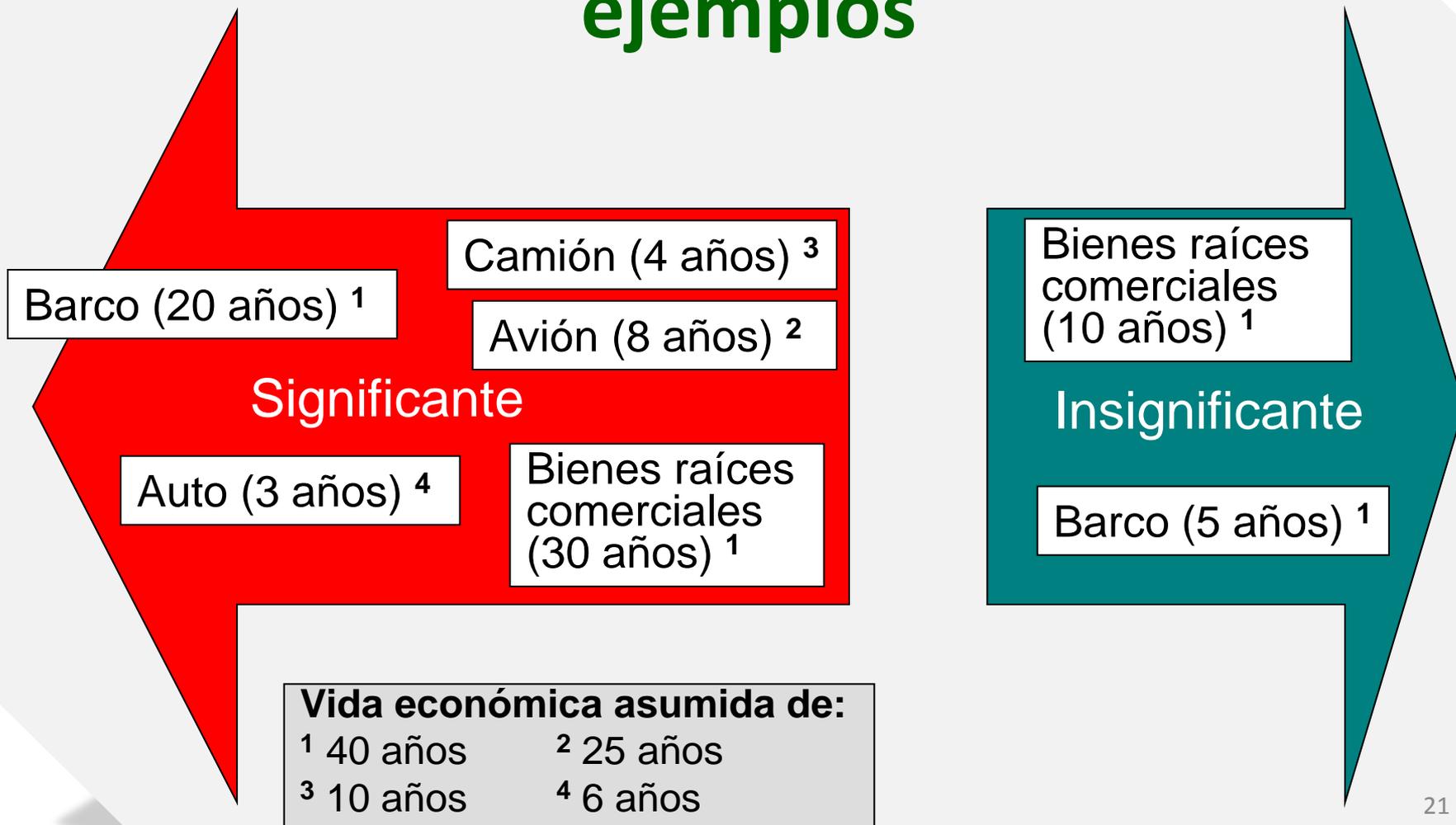
- El plazo del arrendamiento sea insignificante con relación a la vida económica del activo
- El valor presente de los pagos de renta sea insignificante con relación al valor razonable del activo

Arrendamientos de BR
son de **Tipo B**, a menos
que

- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte la vida económica del activo
- El valor presente de los pagos de renta sea sustancialmente todo el valor razonable del activo



Clasificación de arrendamientos— ejemplos





Modelo propuesto para Arrendatarios



ESF del arrendatario

- Un arrendatario reconocería un activo por DDU y un pasivo por rentas para todos los arrendamientos con un plazo de más de 12 meses.
- Un arrendatario puede elegir reconocer un activo por DDU y un pasivo por rentas, para arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos, pero no se requiere.

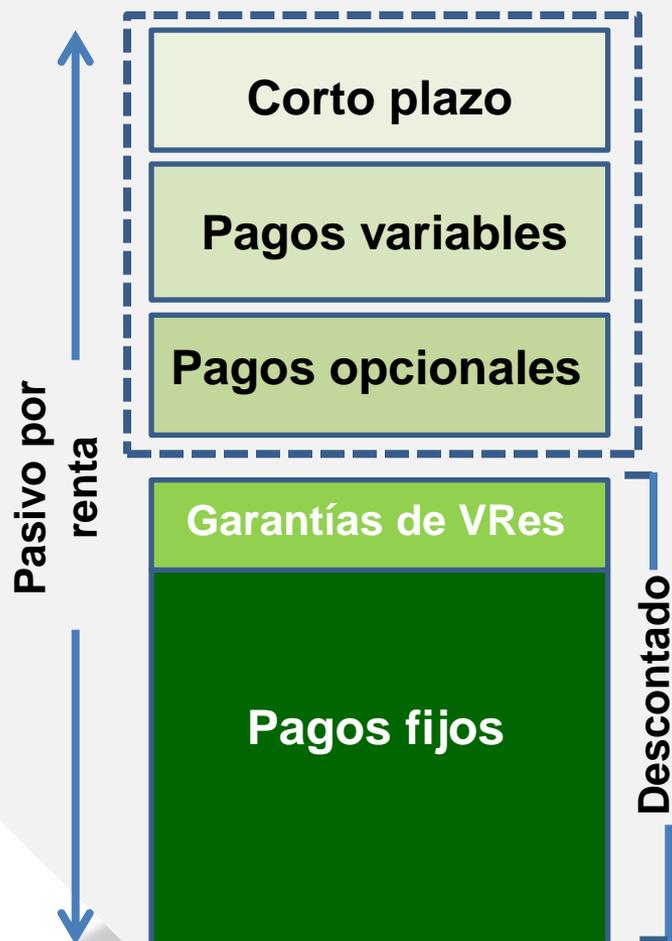


ESF del arrendatario

- Tanto el activo como el pasivo se valúan inicialmente al valor presente de los pagos por renta.
- El activo por DDU también incluye cualesquier costos incurridos que se relacionan directamente al contratar un arrendamiento.
- El pasivo por rentas se valuaría de la misma manera, independiente de la naturaleza del activo subyacente.



ESF del arrendatario



Opción para excluir arrendamientos de 12 meses o menos

Excluidos si están vinculados a ventas o uso ⁽¹⁾

Excluidos a menos que haya incentivo económico importante para ejercer la opción

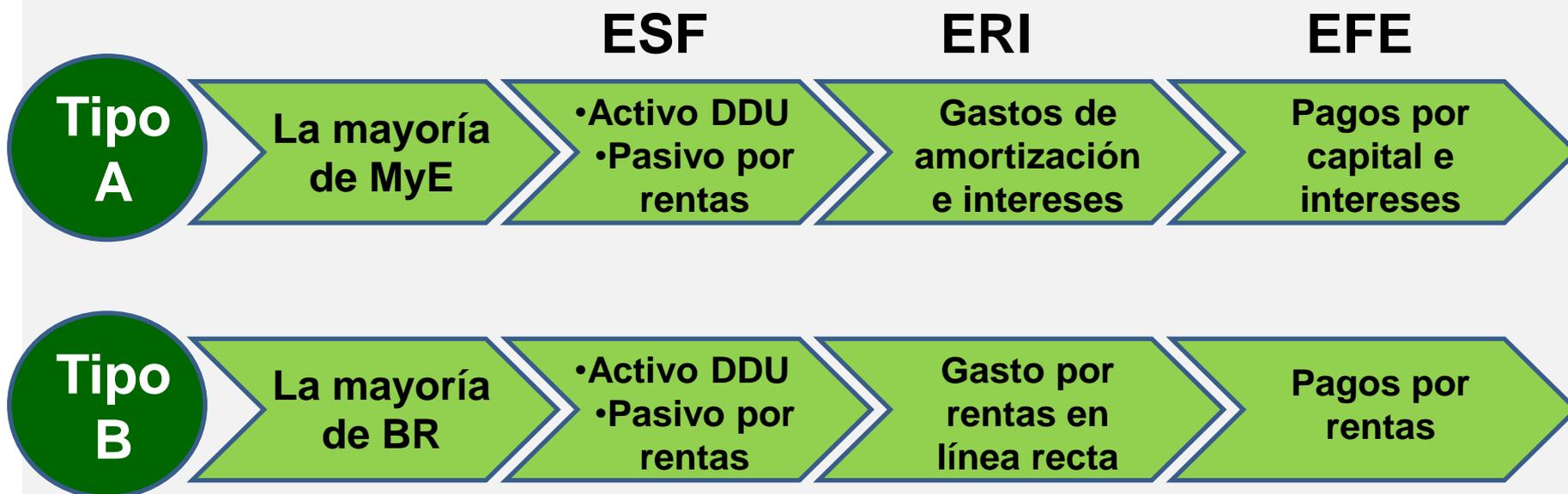
Montos esperados a pagar

Pagos fijos durante el plazo no cancelable

⁽¹⁾ Incluidos sólo si están vinculados a un índice o tasa **25**



Reconocimiento por el arrendatario





Pregunta 2 – Reconocimiento por el arrendatario

- ¿Está de acuerdo que el reconocimiento, medición y presentación de los gastos y flujos de efectivo derivados de un arrendamiento deberían ser distintos, dependiendo del nivel esperado de consumo de los beneficios económicos incluidos en el activo subyacente?



Ejemplo ilustrativo - arrendatario

Años	0	Maquinaria y Equipo			Bienes Raíces		
		1	2	3	1	2	3
SITUACIÓN FINANCIERA							
Activo por DDU	600	400	200	-	414	215	-
Pasivo por rentas	(600)	(414)	(215)	-	(414)	(215)	-
RESULTADOS							
Gasto operativo		200	200	200	231	231	231
Gasto financiero		45	32	16	-	-	-
GASTO RENTA TOTAL		245	232	216	231	231	231



Revelaciones por arrendatarios

Cualitativa

Descripción general de arrendamientos

Condiciones de:

- pagos variables
- opciones de renovación/terminación
- garantías de VRes

Restricciones y condiciones

Info de arrendamientos no iniciados

Cuantitativa

Análisis de vencimientos de flujos para los primeros 5 años + total

Conciliación del pasivo por rentas

Gasto por rentas variables

Conciliación del activo por DDU por clase de activo

Juicios y riesgos

Naturaleza y extensión de los riesgos derivados de arrendamientos

Supuestos y juicios importantes



Modelo propuesto para Arrendadores



Cambios para el arrendador

- Para efectos prácticos, hay pocos cambios propuestos para el reconocimiento del AF por el arrendador.
- Para AO, el grado del cambio dependería de si el activo subyacente es BR o MyE.



Cambios para el arrendador

- Un arrendador distinguiría la mayoría de los arrendamientos de BR y de MyE de la misma manera que un arrendatario lo haría conforme a las propuestas.
- Para un AO de BR, el reconocimiento aplicado por el arrendador queda básicamente sin cambio.
- Para un AO de MyE, sin embargo, los cambios propuestos son importantes.

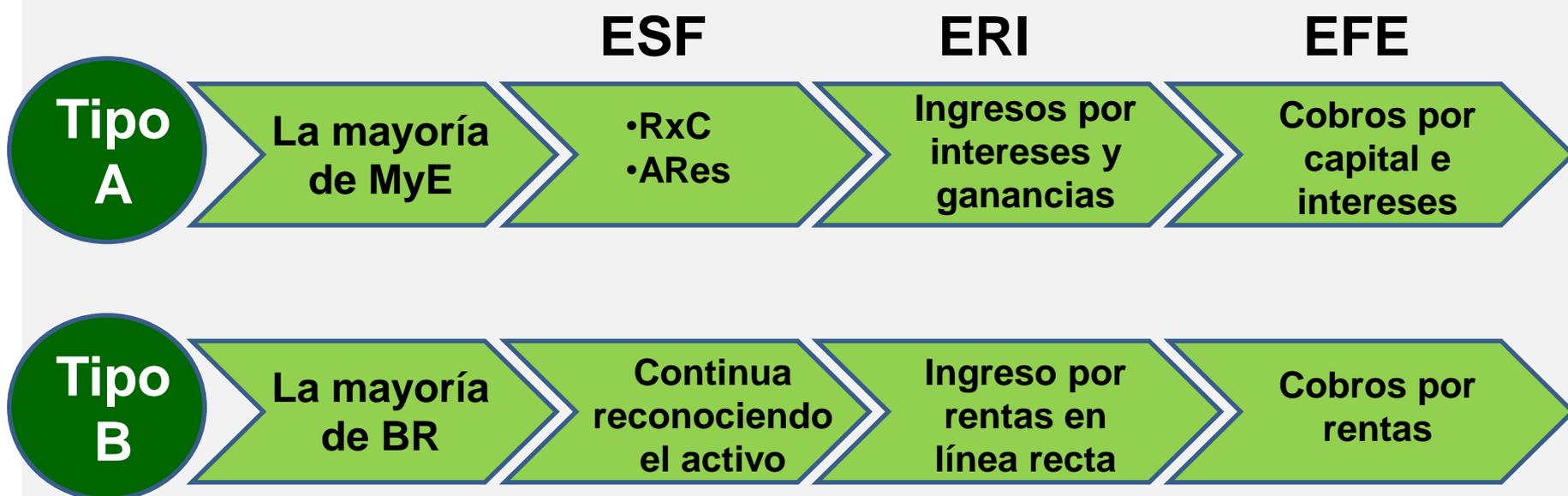


Cambios para el arrendador

- En la mayoría de arrendamientos de MyE, un arrendador:
 - a) reconocería una RxC y una participación retenida en el activo subyacente (el activo residual - ARes), y daría de baja el activo subyacente; y
 - b) reconocería ingresos por interés tanto sobre la RxC como sobre el ARes a lo largo del plazo del contrato.
- Un arrendador/fabricante o comerciante podría también reconocer utilidad cuando se pone el activo subyacente a disposición del arrendatario.



Reconocimiento por el arrendador





Pregunta 3 – Reconocimiento por el arrendador

- ¿Está de acuerdo que un arrendador debería aplicar un enfoque de reconocimiento distinto, dependiendo del nivel esperado de consumo por el arrendatario de los beneficios económicos incluidos en el activo subyacente?



¿Por qué cambiar para MyE?

- Los más grandes arrendadores de MyE son instituciones financieras, subsidiarias de fabricantes que operan como instituciones financieras o entidades independientes que financian activos.
- Esos arrendadores típicamente consideran sus actividades de financiamiento una manera de proveer financiamiento con garantía a clientes y, para algunos arrendadores, una alternativa de proveer productos a clientes.



¿Por qué cambiar para MyE?

- La NIC 17 requiere que muchos arrendadores de MyE apliquen dos modelos diferentes de reconocimiento (es decir, tanto para AF como para AO), no obstante que dichos arrendadores fijan el precio a todos los arrendamientos como operaciones de financiamiento, proveyendo financiamiento con garantía a sus clientes.
- Debido a que la contabilización para AF y AO es muy diferente, hay una falta de comparabilidad en los EF del arrendador.



¿Por qué cambiar para MyE?

- Las propuestas en este proyecto se diseñan para reflejar mejor la manera en que un arrendador administra su negocio.
- Las propuestas responden también a las preocupaciones expresadas por algunos usuarios de EF, respecto de la falta de transparencia sobre la exposición del arrendador al riesgo de crédito y al riesgo de activo.



¿Por qué no cambiar para BR?

- Muchos arrendadores de BR consideran sus actividades de arrendamiento como un componente importante de su estrategia de inversión más amplia.
- Fijan el precio a los arrendamientos para ganar un rendimiento particular basado en el valor razonable del BR y el arrendador frecuentemente espera generar también retornos de la plusvalía del BR.



¿Por qué no cambiar para BR?

- La mayoría de los BR sujetos a un arrendamiento reúnen la definición de propiedad de inversión de la NIC 40, lo cual significa que un arrendador valúa la propiedad a su valor razonable o revela información sobre el valor razonable en sus EF.
- Usuarios de EF informaron al IASB que la información sobre ingresos por renta y valor razonable de la propiedad les provee información más útil sobre estas actividades de arrendamiento que otros enfoques.



Pregunta 4 – Clasificación del arrendamiento

- ¿Está de acuerdo con el principio respecto del nivel esperado de consumo por el arrendatario de los beneficios económicos incluidos en el activo subyacente deberían ser usado, los cuales difieren dependiendo de si el activo subyacente es un BR?



Revelaciones por arrendadores

Cualitativa

Descripción general
de arrendamientos

Condiciones de:

- pagos variables
- opciones de renovación/terminación
- opciones de compra

Cuantitativa

Conciliación de RxC y
VRes

Tabla de ingreso por
rentas

Análisis de vencimien-
tos de flujos para los
primeros 5 años + total

Valor en libros de
ARes cubiertos por
garantías de VRes

Juicios y riesgos

Naturaleza y
extensión de los
riesgos derivados de
arrendamientos

Supuestos y juicios
importantes

Administración de
riesgos para ARes



Cambios desde la primera auscultación



Retroalimentación

- Se recibieron casi 800 cartas comentario en respuesta al proyecto de 2010.
- El IASB y staff discutieron también las propuestas en más de 300 reuniones y otros eventos alrededor del mundo, incluyendo conferencias, talleres y mesas redondas.



Principales cambios - arrendatario

Proyecto 2010	Comentarios	Respuesta
Reconocimiento de AyP Un arrendatario reconocería un activo por DDU y un pasivo por todos los arrendamientos	<ul style="list-style-type: none">• Apoyo general para el reconocimiento de AyP• Algunos sugirieron excluir arrendamientos de corto plazo• Otros sugirieron sólo mejorar las revelaciones	<ul style="list-style-type: none">• Permite no reconocer AyP para arrendamientos de 12 meses o menos y simplificaron la medición y no sólo mejoraron las revelaciones



Principales cambios - arrendatario

Proyecto 2010	Comentarios	Respuesta
<p>Efecto en resultados El arrendatario amortizaría el activo por DDU a lo largo del plazo del arrendamiento en línea recta, con reconocimiento del interés por separado</p>	<ul style="list-style-type: none">• Distintas opiniones respecto de los logros de proyecto• Consultas extensas• Hay opiniones diferentes respecto de la realidad económica de los arrendamientos	<ul style="list-style-type: none">• Un enfoque dual para los arrendatarios para reflejar mejor la realidad económica de arrendamientos diferentes



Principales cambios - arrendador

Proyecto 2010	Comentarios	Respuesta
<p>Dos modelos diferentes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con traspaso de riesgos y beneficios, dar de baja una porción de activo y reconocer RxC, más ARes • Sin traspaso de riesgos y beneficios, continuar reconociendo el activo y también reconocer RxC y pasivo por la obligación de permitir el uso 	<ul style="list-style-type: none"> • Poco apoyo para el enfoque de obligación de permitir el uso • Infla los activos del arrendador con el reconocimiento tanto de la RxC como el activo subyacente • Cuestionaron si la obligación representa un pasivo 	<ul style="list-style-type: none"> • Para MyE, se reconocería una RxC y un interés retenido en el activo subyacente • No hay pasivo por la obligación • Para BR, no se reconocería una RxC, con revelación del valor razonable del BR



Principales cambios – complejidades de medición

Proyecto 2010	Comentarios	Respuesta
<p>Pagos variables</p> <ul style="list-style-type: none">• Se incluirían todos los pagos variables en la medición de los AyP• Se incluiría periodos opcionales de renovación si es “más probable que no”	<ul style="list-style-type: none">• Muchos se opusieron a estas propuestas por su costo y complejidad	<ul style="list-style-type: none">• No se incluyen pagos variables a menos que sean en sustancia pagos fijos o vinculados a un índice o tasa• No se incluyen periodos opcionales de renovación a menos que existe incentivo económico importante de ejercer la opción



Pregunta 5 – Plazo del arrendamiento

- ¿Está de acuerdo con las propuestas respecto del plazo del arrendamiento, incluyendo la reevaluación del plazo si hay un cambio en los factores relevantes?



Pregunta 6 – Pagos variables

- ¿Está de acuerdo con las propuestas respecto de la medición de los pagos variables de arrendamiento, incluyendo la reevaluación si hay un cambio en un índice, o en una tasa, utilizado para determinar los pagos?



Principales cambios – definición de arrendamiento

Proyecto 2010	Comentarios	Respuesta
<p>Definiciones existentes</p> <ul style="list-style-type: none">• Se mantuvo la definición de la NIC 17• Se mantuvieron los requerimientos de la IFRIC 4, con cambios menores	<ul style="list-style-type: none">• En general apoyaron la definición pero están preocupados con la aplicación• Se consideró difícil evaluar algunos contratos	<ul style="list-style-type: none">• Mantener la definición de la NIC 17 pero modificar la guía de aplicación (el arrendatario controla el uso)• Se excluyen contratos de servicio que pudieron haber sido considerado como arrendamientos



Transición

- Un arrendatario y un arrendador reconocerían y valuarían sus arrendamientos al principio del periodo más antiguo presentado usando:
 - un enfoque retrospectivo modificado (permite la exclusión de los costos directos iniciales y el uso de “mirada en retrospectión”)
 - o
 - un enfoque retrospectivo completo (como si siempre se hubiera aplicado la norma).



Pregunta 7 – Transición

- ¿Está de acuerdo con el reconocimiento retrospectivo al principio del periodo más antiguo presentado usando un enfoque retrospectivo modificado o un enfoque retrospectivo completo?



Revelación

- Las revelaciones propuestas incluyen:
 - análisis de vencimientos de flujos no descontados
 - conciliaciones de importes reconocidos en el ESF; y
 - revelaciones descriptivas sobre arrendamientos (incluyendo información respecto de pagos de rentas variables y opciones).



Pregunta 8 – Revelación

- ¿Está de acuerdo con las nuevas revelaciones propuestas?



Enmiendas consecuenciales a la NIC 40

- Proponen enmendar la NIC 40 *Propiedades de Inversión* para incluir en su alcance un activo por DDU derivado de un arrendamiento de bienes raíces si el mismo BR arrendado cumple con la definición de propiedad de inversión.



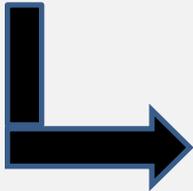
Pregunta 12 – Enmiendas consecuenciales a la NIC 40

- ¿Está de acuerdo con la enmienda propuesta a la NIC 40?

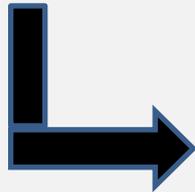


Próximos pasos

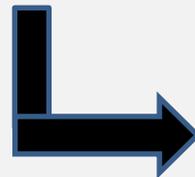
**Proyecto revisado –
mayo 2013;
comentarios hasta
septiembre 13, 2013**



**Outreach –
de mayo a octubre
2013**



**Redeliberaciones –
a partir de 4to
trimestre de 2013**



**Norma final y fecha
efectiva –
pendiente**



Grupo Latinoamericano
de Emisores de Normas
de Información Financiera
Group of Latin-american Accounting Standard Setters



¡Muchísimas gracias!