Mayo 2013

Proyecto de Norma ED/2013/6

Arrendamientos

Los comentarios serán recibidos hasta el 13 de septiembre de 2013

IFRS®

Proyecto de Norma
Arrendamientos

Comentarios serán recibidos hasta el 13 de septiembre de 2013

Proyecto de Norma ED/2013/6 *Arrendamientos* es publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) exclusivamente para ser comentado. Las propuestas podrían ser modificadas en virtud de los comentarios recibidos antes de ser emitidas de forma final. Los comentarios deben ser recibidos para el **13 de Septiembre de 2013** y deben ser enviados por escrito a la dirección señalada más adelante o electrónicamente a la página web del IASB (www.ifrs.org), por medio de la sección "Comentario a la propuesta".

Todas las respuestas serán anexadas al registro público y publicadas en nuestra página web, a menos que el encuestado solicite confidencialidad. Sin embargo, dichos requerimientos no serán concedidos de no ser soportados por motivos válidos, tales como la confidencialidad comercial.

Cláusula de exención de responsabilidad: El IASB, la Fundación de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), los autores y los editores no se harán responsables por pérdidas causadas a alguna persona que actúe o se abstenga de hacerlo apoyándose en el material que contiene la presente publicación, ya sea por negligencia o por otra causa.

Las Normas Internaciones de Información Financiera (Incluyendo las interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad, las del Comité de Interpretaciones de la IFRS y las del comité de interpretación permanente), los Proyectos de Normas y otras publicaciones del IASB son propiedad de la Fundación IFRS.

Copyright © 2013 Fundación de Normas Internaciones de Información Financiera®

ISBN de esta parte: 978-1-907877-92-6 ISBN para el conjunto de las tres partes: 978-1-907877-91-9

Todos los derechos reservados. Copias del borrador solo pueden ser hechas con el propósito de preparación de comentarios para ser enviados al IASB, tales copias serán únicamente para uso personal o intra-organizacional y no podrán ser vendidas, difundidas o transmitidas. Al suministrar las mismas se reconoce el derecho de autor de la Fundación IFRS y se expone la dirección completa del IASB.

Exceptuando lo permitido anteriormente, no podrá ser traducido ningún fragmento de esta publicación, así como tampoco reimpreso, reproducido o utilizado de alguna forma, ya sea total o parcialmente por algún medio electrónico, mecánico o cualquier otro método actualmente conocido o creado eventualmente en el futuro, incluyendo las fotocopias y grabaciones, o cualquier sistema de almacenamiento o recuperación de información, sin previa autorización por escrito de la Fundación IFRS.

El texto aprobado de las IFRS y otras publicaciones del IASB es aquel publicado por el IASB en el idioma Inglés. Copias del mismo pueden ser obtenidas a través de la Fundación IFRS. Por favor dirigir los asuntos de publicaciones y derechos de autor a:

IFRS Foundation Publications Department,
1st Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749
Email: publications@ifrs.org Web: www.ifrs.org

El logo de la Fundación IFRS/logo de la IASB/'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', '*e*IFRS', 'IASB','IFRS for SMEs', 'IAS', 'IASs', 'IFRIC', 'IFRS', 'IFRSs', 'SIC', 'International Accounting Standards' y 'International Financial Reporting Standards' son Marcas Registradas de la Fundación IFRS.

La Fundación IFRS es una sociedad sin fines de lucro, bajo la Ley General de Sociedad del Estado de Delaware, USA y opera en Inglaterra y Gales como compañía extranjera (Número de compañía FC023235) con su oficina principal precisada anteriormente.

CONTENIDO

	Desde la página
INTRODUCCIÓN Y PREGUNTAS A LOS ENCUESTADOS	**5**
[BORRADOR] NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA X *ARRENDAMIENTOS*	**13**
INTRODUCCIÓN	**13**
OBJETIVO	**13**
ALCANCE	**13**
IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO	**13**
El cumplimiento del contrato depende del uso de un activo identificado	**14**
El contrato traspasa el derecho de controlar el uso de un activo identificado	**15**
Facultad de dirigir el uso	**15**
Facultad de derivar los beneficios del uso	**16**
Separación de los componentes de un contrato	**16**
Arrendador	**16**
Arrendatario	**17**
PLAZO DEL CONTRATO	**17**
CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS	**18**
MODIFICACIONES DE CONTRATO	**19**
ARRENDATARIO	**19**
Reconocimiento	**19**
Medición	**19**
Medición inicial	**19**
Medición inicial de los pagos de arrendamiento incluidos en el pasivo de arrendamiento	**19**
Medición inicial del activo por derecho de uso	**20**
Medición posterior	**21**
Reconsideración del pasivo de arrendamiento	**22**
Amortización del activo por derecho de uso	**22**
Deterioro del activo por derecho de uso	**22**
Bases de medición alternativas para el activo por derecho de uso	**22**
Presentación	**22**
Información a revelar	**23**
ARRENDADOR	**25**
Arrendamientos de Tipo A	**25**
Reconocimiento	**25**
Medición	**26**
Medición inicial	**26**
Medición posterior	**27**
Presentación	**30**
Arrendamientos de Tipo B	**31**
Información a revelar	**31**
Información a revelar acerca de los arrendamientos de Tipo A	**32**
Información a revelar acerca de los arrendamientos de Tipo B	**33**

TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR (LEASEBACK) **33**
Determinación en cuanto a si la transferencia del activo es una venta **33**
La transferencia del activo es una venta **34**
La transferencia del activo no es una venta **34**
Información a revelar **35**
ARRENDAMIENTOS A CORTO PLAZO **35**
APÉNDICES
A Definición de términos **36**
B Guía de aplicación **39**
C Fecha de vigencia y transición **44**
D [Borrador] Enmiendas a otras NIIF **49**
APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE *ARRENDAMIENTOS* **89**
FUNDAMENTOS PARA CONCLUSIONES *véase el folleto independiente*
EJEMPLOS ILUSTRATIVOS *véase el folleto independiente*

Introducción y preguntas a los encuestados

¿Por qué el IASB y el FASB están publicando este Proyecto de Norma revisado?

El arrendamiento es una actividad importante para muchas entidades. Es un medio para conseguir acceso a los activos, obtener finanzas, y reducir la exposición de la entidad a los riesgos de la propiedad de activos. La prevalencia del arrendamiento, por lo tanto, significa que es importante que los usuarios de estados financieros tengan una imagen completa y comprensible de las actividades de arrendamiento de una entidad. Los modelos contables existentes para arrendamientos les exigen a los arrendatarios y arrendadores que clasifiquen sus arrendamientos bien sea como arrendamientos financieros o como arrendamientos operativos, y que contabilicen dichos arrendamientos de forma distinta. Tales modelos han sido criticados por no lograr cumplir las necesidades de los usuarios de estados financieros porque no siempre suministran una representación fiel de las transacciones de arrendamiento. En particular, no les exigen a los arrendatarios que reconozcan activos y pasivos que surgen de arrendamientos operativos. Como resultado, ha habido una solitud antigua de muchos usuarios de estados financieros y otros de cambiar los requerimientos de contabilización de tal forma que a los arrendatarios se les exija reconocer dichos activos y pasivos.

Por consiguiente, el Consejo De Normas Internaciones de Contabilidad (IASB) y el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera de los Estados Unidos (FASB) iniciaron un proyecto conjunto para desarrollar un nuevo enfoque para la contabilización de arrendamientos que exigiría que los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos sean reconocidos en el estado de situación financiera.

Para lograr ese objetivo, el IASB y el FASB han desarrollado conjuntamente un borrador de Norma revisado sobre los arrendamientos. Los consejos desarrollaron las propuestas en este Proyecto de Norma revisado luego de considerar las respuestas a su Documento de Debate *Arrendamientos: Vistas Preliminares,* el cual fue emitido en Marzo de 2009, el Proyecto de Norma inicial *Arrendamientos* del IASB, y la propuesta de Actualizaciones de Normas de Contabilidad del FASB, Arrendamientos (Asunto 840), los cuales fueron emitidos en Agosto de 2010.

Aunque muchos de los problemas asociados con los requerimientos de arrendamiento existentes se relacionan con la contabilización para arrendamientos operativos dentro de los estados financieros de los arrendatarios, el mantener los modelos de contabilización de arrendamiento existentes para los arrendadores sería inconsistente con el enfoque propuesto para la contabilización de arrendatarios, y resultaría en mayores complejidades dentro de la información financiera. Además, los consejos decidieron que sería beneficioso considerar la contabilización del arrendador al mismo tiempo que desarrollan propuestas sobre el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias. Por consiguiente, este Proyecto de Norma propone cambios tanto para la contabilización de los arrendatarios como para la de los arrendadores.

¿Quién se vería afectado por las propuestas?

Los requerimientos propuestos afectarían a cualquier entidad que celebre un contrato de arrendamiento, con algunas exenciones de alcance especificadas. Los requerimientos propuestas sustituirían a la NIC 17 *Arrendamientos* (y las interpretaciones relacionadas) en las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) y los requerimientos en el Asunto 840, Arrendamientos, (y los subasuntos relacionados) de la *Codificación de Normas de Contabilidad* del FASB.

¿Cuáles son las propuestas principales?

El principio fundamental de los requerimientos propuestos es que una entidad debería reconocer activos y pasivos que surjan de un arrendamiento. Esto representa una mejora sobre los requerimientos de arrendamiento existentes, los cuales no exigen que sean reconocidos activos y pasivos de arrendamiento por muchos arrendatarios.

De acuerdo a ese principio, un arrendatario reconocería activos y pasivos para arrendamientos con un plazo máximo posible de más de 12 meses. Un arrendatario reconocería un pasivo para realizar pagos de arrendamiento (el pasivo de arrendamiento) y un activo por derecho de uso que represente su derecho de usar el activo arrendado (el activo subyacente) por el plazo del arrendamiento.

El reconocimiento, medición y presentación de gastos y flujos de efectivo que surjan de un arrendamiento por parte del arrendatario dependerían de si se espera que este consuma más de una porción insignificante de los beneficios económicos integrados al activo subyacente. A efectos prácticos, esta consideración a menudo dependería de la naturaleza del activo subyacente.

Para la mayoría de los arrendamientos distintos a la propiedad (por ejemplo, equipos, aeronaves, vehículos, camiones), el arrendatario clasificaría el arrendamiento como un arrendamiento de Tipo A y haría lo siguiente:

(a) reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento, medidos inicialmente al valor actual de los pagos de arrendamiento; y
(b) reconocer la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento como un interes de forma separada de la amortización del activo por derecho de uso.

Para la mayoría de los arrendamientos de propiedad (es decir, tierras y/o un edificio o parte de un edificio), un arrendatario clasificaría el arrendamiento como un arrendamiento de Tipo B y haría lo siguiente:

(a) reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento, medidos inicialmente al valor actual de los pagos de arrendamiento; y
(b) reconocer un costo de arrendamiento único, combinando la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento con la amortización del activo por derecho de uso, de forma lineal.

De la misma forma, la contabilización aplicada por un arrendador dependería de si se espera que el arrendatario consuma más que una porción insignificante de los beneficios económicos integrados al activo subyacente. A efectos prácticos, esta consideración a menudo dependería de la naturaleza del activo subyacente.

Para la mayoría de los arrendamientos de activos distintos a la propiedad, un arrendador clasificaría el arrendamiento como un arrendamiento de Tipo A y haría lo siguiente:

(a) dar de baja en cuentas al activo subyacente y reconocer un derecho de recibir los pagos de arrendamiento (el arrendamiento por cobrar) y un activo residual (representado los derechos que el arrendador aún conserva relacionados al activo subyacente);
(b) reconocer la reversión del proceso de descuento tanto del pasivo de arrendamiento como del activo residual como ingresos por intereses durante el plazo de arrendamiento; y
(c) reconocer cualquier ganancia relacionada con el arrendamiento en la fecha de inicio.

Para la mayoría de los arrendamientos de propiedad, un arrendador clasificaría el arrendamiento como un arrendamiento de Tipo B y aplicaría un enfoque similar a la contabilización de arrendamientos operativos existente, en la cual el arrendador haría lo siguiente:

(a) continuar reconociendo el activo subyacente; y
(b) reconocer los ingresos de arrendamiento sobre el plazo de arrendamiento, típicamente de forma lineal.

Al medir activos y pasivos que surgen de un arrendamiento, un arrendatario y un arrendador excluirían la mayoría de los pagos variables de arrendamiento. Además, un arrendatario y un arrendador incluirían pagos a ser realizados en períodos opcionales solo si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer una opción a prórroga del arrendamiento, o para no ejercer una opción de rescindir el mismo.

Para arrendamientos con un plazo máximo posible (incluyendo cualquier opción a prórroga) de 12 meses o menos, un arrendatario y un arrendador tendrían permitido realizar una elección de política contable, por clase de activo subyacente, para aplicar requerimientos simplificados, que serían similares a la contabilización de arrendamientos operativos existente.

Una entidad suministraría revelaciones para cumplir con el objetivo de permitir a los usuarios de estados financieros entender el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo que surgen de los arrendamientos.

En la transición, un arrendatario y un arrendador reconocerían y medirían los arrendamientos al inicio del período más antiguo presentado usando o bien un enfoque retrospectivo modificado o un enfoque retrospectivo total.

¿Cuándo entrarían en vigencia las propuestas?

Los consejos fijarán la fecha de vigencia para los requerimientos propuestos cuando hayan considerado los comentarios de las partes interesadas sobre este Proyecto de Norma revisado. Los consejos están al tanto de que las propuestas afectan a casi cualquier entidad que reporta. Algunas de esas entidades tienen muchos arrendamientos, y los cambios propuestos a la contabilización para arrendamientos son significativos. Los consejos considerarán estos y otros factores relevantes al fijar la fecha de vigencia.

Preguntas para los encuestados

Los consejos invitan a organizaciones y particulares a comentar sobre las propuestas dentro de este Proyecto de Norma revisado y, en particular, sobre las preguntas a continuación. No es necesario que los encuestados comenten sobre todas las preguntas.

Se solicitan comentarios tanto de aquellos que están de acuerdo con las propuestas, como de los que no. Los comentarios son de gran ayuda si identifican y claramente explican el asunto o la pregunta a la cual se relacionan. A aquellos que no estén de acuerdo con una propuesta se les solicita que describan su(s) alternativa(s) sugerida(s), fundamentada en razonamientos específicos y ejemplos, de ser posible.

Los encuestados deberían presentar una carta de comentarios al IASB o al FASB. Los consejos considerarán conjuntamente todas las cartas recibidas.

Alcance

Pregunta 1: Identificación de un arrendamiento

El Proyecto de Norma revisado define un arrendamiento como "un contrato que traspasa el derecho de usar un activo (el activo subyacente) por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación". Una entidad determinaría si un contrato contiene un arrendamiento evaluando si:

(a) el cumplimiento del contrato depende del uso de un activo identificado; y

(b) el contrato traspasa el derecho de controlar el uso del activo identificado por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación.

Un contrato traspasa el derecho de controlar el uso de un activo si el cliente tiene la facultad de dirigir el uso y recibir los beneficios del uso del activo identificado.

¿Está usted de acuerdo con la definición de arrendamiento y los requerimientos propuestos en los párrafos 6-19 para cómo una entidad determinaría si un contrato contiene un arrendamiento? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿cómo definiría un arrendamiento? Por favor suministre supuestos, de ser el caso, a los cuales usted considera que la definición de arrendamiento propuesta es difícil de aplicar o conlleva a una conclusión que no refleja los aspectos económicos de la transacción.

El modelo de contabilización

El Proyecto de Norma revisado exigiría a una entidad que reconozca activos y pasivos que surjan de un arrendamiento.

Al evaluar cómo contabilizar un arrendamiento, un arrendatario y un arrendador lo clasificarían sobre la base de si se espera que el arrendatario consuma más de una porción insignificante de los beneficios económicos integrados al activo subyacente.

El Proyecto de Norma revisado exigiría a una entidad aplicar ese principio de consumo, presumiendo que los arrendamientos de propiedad son arrendamientos de Tipo B y los arrendamientos de activos distintos a la propiedad son arrendamientos de Tipo A, a menos que se cumplan criterios de clasificación específicos. Esos criterios de clasificación son diferentes para arrendamientos de propiedad y arrendamientos de activos distintos a la propiedad para reflejar las distintas naturalezas de la misma (la cual a menudo incorpora un elemento de tierra) y los activos distintos a la propiedad.

Los consejos reconocen que, para algunos arrendamientos, la aplicación de los criterios de clasificación podría traer como consecuencia distintos resultados a aquellos que se producirían si el principio de consumo se fuese a aplicar sin requerimientos adicionales. No obstante, este Proyecto de Norma revisado exigiría a una entidad clasificar los arrendamientos aplicando los criterios de clasificación de los párrafos 29-31 para simplificar las propuestas.

Contabilización de arrendatarios

Un arrendatario haría lo siguiente:

(a) para todos los arrendamientos, reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento, medidos inicialmente al valor actual de los pagos de arrendamiento (excepto si un arrendatario decide aplicar la exención de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo).

(b) para arrendamientos de Tipo A, medir posteriormente el pasivo de arrendamiento sobre la base del costo amortizado y amortizar el activo por derecho de uso de una forma sistemática que refleje el patrón en el cual el arrendatario espera consumir los beneficios económicos fututos del activo por derecho de uso. El arrendatario presentaría la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento como un interés, de forma separada de la amortización del activo por derecho de uso.

(c) para arrendamientos de Tipo B, medir posteriormente el pasivo de arrendamiento sobre la base del costo amortizado y amortizar el activo por derecho de uso en cada período, de forma que el arrendatario reconozca el costo de arrendamiento total de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. En cada período, el arrendatario presentaría un costo de arrendamiento único, combinando la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento con la amortización del activo por derecho de uso.

Contabilización del arrendador

Un arrendador haría lo siguiente:

(a) para arrendamientos de Tipo A, dar baja en cuentas al activo subyacente y reconocer un arrendamiento por cobrar y un activo residual. EL arrendador reconocería lo siguiente (ambos):
   (i) la reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar y el activo residual como ingresos por intereses durante el plazo de arrendamiento; y
   (ii) cualquier ganancia relacionada con el arrendamiento (como se describe en el párrafo 74) en la fecha de inicio del contrato

(b) para arrendamientos de Tipo B (y cualquier arrendamiento a corto plazo si el arrendador decide aplicar la exención para arrendamientos a corto plazo), continuar reconociendo el activo subyacente y reconocer un ingreso por arrendamiento durante el plazo de arrendamiento, típicamente de forma lineal.

Pregunta 2: contabilización del arrendatario
¿Está de acuerdo que el reconocimiento, medición y presentación de los gastos y flujos de efectivo que surjan de un arrendamiento deberían variar para arrendamientos distintos, dependiendo de si se espera que el arrendatario consuma más que una porción insignificante de los beneficios económicos integrados al activo subyacente? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿qué enfoque alternativo propondría y por qué?

Pregunta 3: contabilización del arrendador
¿Está de acuerdo en que el arrendador debería aplicar un enfoque de contabilización distinto para arrendamientos distintos, dependiendo de si se espera que el arrendatario consuma más que una porción insignificante de los beneficios económicos integrados en el activo subyacente? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿qué enfoque alternativo propondría y por qué?

Pregunta 4: clasificación de arrendamientos
¿Está de acuerdo en que el principio sobre el consumo esperado del arrendatario de los beneficios económicos integrados al activo subyacente debería ser aplicado usando los requerimientos establecidos en los párrafos 28-34, los cuales difieren dependiendo de si el activo subyacente es la propiedad? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿qué enfoque alternativo propondría y por qué?

Medición

Este Proyecto de Norma revisado exigiría que un arrendatario y un arrendador midan los activos y pasivos que surjan de un arrendamiento con el fin de que:

(a) refleje un plazo de arrendamiento determinado como el período no revocable, junto a los siguientes:
   (i) períodos cubiertos por una opción a prorrogar el arrendamiento si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer esa opción; y
   (ii) períodos cubiertos por una opción a rescindir el arrendamiento si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para no ejercer esa opción.

(b) incluya pagos de arrendamiento fijos y pagos variables de arrendamiento que dependan de un índice o de una tasa (como el Índice de Precios al Consumidor o una tasa de interés del mercado), pero excluya otros pagos variables de arrendamiento a menos que dichos pagos sean en esencia pagos fijos. El arrendatario y el arrendador medirían los pagos variables de arrendamiento que dependan de un índice o una tasa usando el índice o la tasa como en la fecha de inicio del contrato.

Un arrendatario evaluaría nuevamente la medición del pasivo de arrendamiento, y un arrendador evaluaría nuevamente la medición del arrendamiento por cobrar, si alguno de los siguientes casos se presenta;

(a) hay un cambio en factores relevantes que resultarían en un cambio en el plazo de arrendamiento (como se describe en el párrafo B6); o
(b) hay un cambio en un índice o una tasa usada para determinar los pagos de arrendamiento.

Pregunta 5: plazo de arrendamiento

¿Está de acuerdo con las propuestas sobre el plazo de arrendamiento, incluyendo la reconsideración del plazo de arrendamiento si hay un cambio en factores relevantes? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿cómo propone que un arrendatario y un arrendador debieran determinar el plazo de arrendamiento y por qué?

Pregunta 6: pagos variables de arrendamiento

¿Está de acuerdo con las propuestas sobre la medición de los pagos variables de arrendamiento, incluyendo la reconsideración de si hay un cambio en un índice o una tasa usada para determinar los pagos de arrendamiento? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿cómo propone que un arrendatario y un arrendador debieran contabilizar los pagos variables de arrendamiento y por qué?

Transición

Pregunta 7: transición

Los párrafos C2-C22 establecen que un arrendatario y un arrendador reconocerían y medirían arrendamientos al inicio del período más antiguo presentado usando o bien un enfoque retrospectivo modificado o un enfoque retrospectivo total. ¿Está de acuerdo con esas propuestas? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿cuáles requerimientos propone y por qué?

¿Existe algún asunto de transición que los consejos deberían considerar? Si la respuesta es sí, ¿cuáles son y por qué?

Información a revelar

Pregunta 8: Información a revelar
Los párrafos 58-67 y 98-109 establecen los requerimientos de revelación para un arrendatario y para un arrendador. Esas propuestas incluyen análisis de vencimientos de pagos de arrendamiento no descontados; conciliaciones de los importes reconocidos en el estado de situación financiera; e información a revelar narrativa sobre arrendamientos (incluyendo información sobre pagos variables de arrendamiento y opciones). ¿Está de acuerdo con esas propuestas? ¿Por qué? Si su respuesta es no, ¿qué cambios propone y por qué?

Entidades no públicas (Solo-FASB)

Pregunta 9 (Solo-FASB): entidades no públicas
Procurando un balance razonable entre los costos y los beneficios de la información, el FASB decidió suministrar las siguientes facilidades especificadas para entidades no públicas: *(a) Permitir a una entidad no pública realizar una elección de política contable para usar una tasa de descuento libre de riesgo para medir el pasivo de arrendamiento. Si una entidad decide usar una tasa de descuento libre de riesgo, tal hecho debe ser revelado.* *(b) Eximir a una entidad no pública del requerimiento de suministrar una conciliación del saldo de apertura y saldo de cierre del pasivo de arrendamiento.* *¿Ayudarán estas facilidades especificadas para entidades no públicas a reducir los costos de implementación de los nuevos requerimientos de contabilización de arrendamientos, sin sacrificar indebidamente información necesaria para usuarios de sus estados financieros? Si su respuesta es no, ¿qué cambios propone y por qué?*

Arrendamientos de partes relacionadas (Solo-FASB)

El FASB decidió que los requerimientos de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos deberían ser aplicados por arrendatarios y arrendadores que son partes relacionadas basándose en las condiciones y términos legalmente aplicables del arrendamiento, reconociendo que algunas transacciones de partes relacionadas no son documentadas y/o los términos y las condiciones no son de igualdad. Además, a los arrendatarios y arrendadores se les exigiría aplicar los requerimientos de información a revelar para transacciones de partes relacionadas dentro del Asunto 850, Información a Revelar sobre Partes Relaciones. Bajo los PCGA de Estados Unidos, a las entidades se les exige contabilizar los arrendamientos con partes relacionados sobre la base de su sustancia económica, lo cual puede ser difícil cuando no hay términos y condiciones legalmente aplicables del acuerdo.

Pregunta 10 (Solo-FASB): arrendamientos de partes relacionadas
¿Está de acuerdo en que no sea necesario suministrar requerimientos de reconocimiento y medición diferentes para los arrendamientos de partes relacionadas (por ejemplo, exigir que el arrendamiento sea contabilizado sobre la base de la sustancia económica del arrendamiento, en lugar de los términos y condiciones legalmente aplicables)? Si su respuesta es no, ¿qué requerimientos de reconocimiento y medición diferentes propone y por qué?

Pregunta 11 (Solo-FASB): arrendamientos de partes relacionadas
¿Está de acuerdo en que no sea necesario suministrar información a revelar adicional (mayores a las exigidas por el Asunto 850) para arrendamientos de partes relacionadas? Si su respuesta es no, ¿qué requerimientos de información a revelar propondría y por qué?

NIC 40 Propiedades de Inversión

Pregunta 12: Enmiendas consecuentes a la NIC 40
El IASB está proponiendo enmiendas a otras NIIF como resultado de las propuestas en este Proyecto de Norma revisado, incluyendo enmiendas a la NIC 40 *Propiedades de Inversión.* Las enmiendas a la NIC 40 proponen que un activo por derecho de uso que surja de un arrendamiento de propiedad, estaría dentro del alcance de la NIC 40 si la propiedad arrendada cumple con la definición de propiedad de inversión. Esto representaría un cambio del alcance actual de la NIC 40, la cual permite, pero no exige, que se contabilice la propiedad mantenida bajo un arrendamiento operativo como propiedad de inversión usando el modelo de valor razonable dentro de la NIC 40, si esta cumple con la definición de propiedad de inversión. ¿Está de acuerdo que un activo por derecho de uso debería estar dentro del alcance la NIC 40 si la propiedad arrendada cumple la definición de propiedad de inversión? Si su respuesta es no, ¿qué alternativa propondría y por qué?

[Borrador] Norma Internacional de Información Financiera
Arrendamientos

Introducción

1 **Esta Norma [borrador] especifica la contabilización para arrendamientos. El principio fundamental de esta Norma [borrador] es que una entidad reconocerá activos y pasivos que surjan de un arrendamiento.**

2 Una entidad considerará los términos y condiciones del contrato y todos los datos y circunstancias relacionadas al aplicar esta Norma [borrador]. Una entidad aplicará esta Norma [borrador] congruentemente a arrendamientos con características similares y en circunstancias similares.

Objetivo

3 El objetivo de esta Norma [borrador] es establecer los principios que *arrendatarios* y *arrendadores* aplicarán para reportar información útil a usuarios de estados financieros sobre el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivos que surgen de un *arrendamiento*.

Alcance

4 Una entidad aplicará esta Norma [borrador] a todos los arrendamientos como se define en el párrafo 6, incluyendo arrendamientos de *activos por derecho de uso* en un *subarrendamiento,* excepto por los siguientes:

(a) arrendamientos de activos intangibles para arrendadores (véase la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes).*(1)

(b) arrendamientos para explorar o usar minerales, aceite, gas natural y recursos no renovables similares (véase NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*).

(c) arrendamientos de activos biológicos (véase la NIC 41 *Agricultura*)

(d) acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance del CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios.*

5 Un arrendatario no necesita aplicar esta Norma [borrador] a arrendamientos de activos intangibles.

Identificación de un arrendamiento

6 Un arrendamiento es un *contrato* que traspasa el derecho de usar un activo (el a*ctivo subyacente*) por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

7 **Al comienzo de un contrato, una entidad determinará si ese contrato es o contiene un arrendamiento evaluando lo siguiente:**

(a) si el cumplimiento del contrato depende de el uso de un activo identificado (como se escribe en los párrafos 8-11); y

1. Cualquier referencia en este documento a la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes* se refiere al Proyecto de Norma *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes* publicado por el IASB en Noviembre de 2011.

(b) si el contrato traspasa el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación (como se describe en los párrafos 12-19)

El cumplimiento del contrato depende del uso de un activo identificado

8 Un activo estaría típicamente identificado al ser especificado explícitamente en un contrato. Sin embargo, incluso si un activo está explícitamente identificado, el cumplimiento del contrato no depende del uso de dicho activo identificado si el proveedor (es decir, la entidad que suministra el bien o servicio bajo el contrato) tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo del término del contrato. En cambio, incluso si un activo no está explícitamente especificado en un contrato, el cumplimiento del mismo puede depender del uso de un activo identificado si el proveedor no tiene un derecho sustantivo de sustituirlo.

9 El derecho de un proveedor de sustituir un activo es sustantivo si se cumplen las dos siguientes condiciones:

(a) el proveedor puede sustituir activos alternativos en lugar del activo, sin requerir el consentimiento del cliente (es decir, la entidad que recibe el bien o servicio bajo el contrato)
(b) no hay ninguna barrera (económica o de otro tipo) que le impediría al proveedor sustituir activos alternativos en lugar del activo durante el término del contrato. Ejemplos de tales barreras incluyen, pero no están limitadas a, las siguientes:

    (i) costos asociados con la sustitución del activo que son tan altos que crean un desincentivo económico para sustituir activos alternativos durante el término del contrato; y
    (ii) barreras operacionales que le impedirían o disuadirían al proveedor de sustituir el activo (por ejemplo, que los activos alternativos no se encuentren fácilmente disponibles al proveedor ni tampoco podrían ser aportados por el mismo dentro de un período razonable de tiempo, o sin incurrir en costos significativos)

10 El cumplimiento de un contrato puede depender del uso de un activo identificado aún cuando el proveedor tiene el derecho u obligación de sustituir otros activos en lugar del activo subyacente si el activo no está funcionando correctamente o una actualización técnica se encuentra disponible. Además, el cumplimiento de un contrato puede depender del uso de un activo identificado aún cuando el proveedor tiene el derecho u obligación de sustituir otros activos por cualquier razón, solo en o luego de una fecha en particular. En este caso, el cumplimiento del contrato puede depender del uso de un activo identificado hasta la fecha en la que el derecho u obligación de sustitución entra en vigencia.

11 Una porción físicamente distinta de un activo (por ejemplo, un piso de un edificio) puede ser un activo identificado. Sin embargo, una porción de capacidad de un activo (por ejemplo, una porción de capacidad de un cable de fibra óptica que es menos que sustancialmente toda la capacidad del cable) no puede ser un activo identificado porque no es físicamente distinto de la capacidad restante del activo.

El contrato traspasa el derecho de controlar el uso de un activo identificado

12 Un contrato traspasa el derecho de controlar el uso de un activo identificado si, a lo largo del término del contrato, el cliente tiene la facultad de hacer lo siguiente (ambos):

(a) dirigir el uso del activo identificado (como se describe en los párrafos 13-17); y
(b) derivar los beneficios del uso del activo identificado (como se describe en los párrafos 18-19).

Facultad de dirigir el uso

13 Un cliente tiene la facultad de dirigir el uso de un activo, cuando el contrato traspasa derechos que le dan al cliente la facultad de tomar decisiones sobre su uso que afectan significativamente los beneficios económicos a ser derivados este, a lo largo del término del contrato.

14 Ejemplos de decisiones que podrían afectar significativamente los beneficios económicos a ser derivados del uso de un activo incluyen, pero no están limitados por, la determinación o facultad de cambiar cualquier de los siguientes:

(a) cómo y para qué propósito el activo es empleado durante el término del contrato.
(b) cómo se opera el activo durante el término del contrato; y
(c) el operador del activo.

15 En algunos contratos para los cuales hay pocas -si acaso alguna- decisiones sustantivas a realizarse acerca del uso de un activo luego de *la fecha de inicio*, la facultad de un cliente de dirigir el uso del activo puede ser obtenida en o antes de esa fecha. Por ejemplo, un cliente puede estar envuelto en el diseño de un activo para su uso o en la determinación de los términos y condiciones del contrato, de tal forma que las decisiones acerca del uso del activo que afectan significativamente los beneficios económicos a ser derivados del mismo, sean predeterminadas. En tales casos, el cliente tiene la facultad de dirigir el uso del activo a lo largo del término del contrato como resultado de las decisiones que tomó en o antes del la fecha de inicio del contrato.

16 Un contrato puede incluir clausulas que restrinjan el uso de un activo para el cliente; por ejemplo, un contrato puede especificar la cantidad máxima de uso de un activo para proteger los intereses del proveedor sobre el activo. Tales derechos protectores que restringen el uso de un activo para el cliente no impedirían, por sí solos, que el cliente tenga la facultad de dirigir el uso del activo.

17 Los derechos que le dan al cliente la facultad de especificar los frutos de un activo (por ejemplo, la cantidad y descripción de los bienes y servicios producidos por el activo), no significaría, por sí solo, que el cliente tiene la facultad de dirigir el uso del activo. La facultad de especificar los frutos, sin ningún otro derecho de toma decisiones relacionadas con el uso del activo, le da a un cliente los mismos derechos que a cualquier cliente que adquiere el servicio.

Facultad de derivar los beneficios del uso

18 La faculta de un cliente de derivar los beneficios provenientes del uso de un activo, se refiere al derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos potenciales del uso de un activo a lo largo del término del contrato. Un cliente puede obtener beneficios económicos del uso de un activo directamente o indirectamente de muchas formas, como por ejemplo usando, consumiendo, manteniendo o subarrendando el activo. Los beneficios económicos de uso de un activo incluyen sus frutos principales y productos derivados en la forma de productos y servicios. Dichos beneficios además incluyen otros beneficios económicos de uso de un activo que podrían ser obtenidos de una transacción comercial con un tercero.

19 Un cliente no tiene la facultad de derivar los beneficios del uso de un activo si ocurren ambos siguientes:

(a) el cliente puede obtener beneficios del uso del activo solo en conjunción con bienes o servicios adicionales que son suministrados por el proveedor y no son vendidos por separado por el mismo o por otros proveedores; y
(b) el activo es incidental para la prestación de los servicios porque este ha sido diseñado para funcionar solo con bienes o servicios adicionales suministrados por el proveedor. En tales casos, el cliente recibe un conjunto de bienes o servicios que se combinan para prestar un servicio general para el cual el cliente ha contratado.

Separación de los componentes de un contrato

20 Luego de determinar que un contrato contiene un arrendamiento de conformidad con los párrafos 6-19, una entidad identificará cada componente de arrendamiento por separado dentro del contrato. Una entidad considerará el derecho de usar un activo como un componente de arrendamiento por separado si los siguientes criterios se cumplen (ambos):

(a) el arrendatario se puede beneficiar del uso del activo bien sea por sí solo o junto a otros recursos que se encuentran fácilmente disponibles para sí. Los recursos fácilmente disponibles son aquellos bienes o servicios que se venden o arriendan por separado (por el arrendador u otros proveedores) o recursos que el arrendatario ya ha obtenido (del arrendador o de otras transacciones o eventos); y
(b) el activo subyacente no depende de o se encuentra íntimamente relacionado con, los otros activos subyacentes dentro del contrato.

21 Una entidad contabilizará cada componente de arrendamiento como un arrendamiento independiente, separadamente de los componentes de no arrendamiento de un contrato, salvo a lo que se describe en los párrafos 23(b)(ii) y 23(c). Una entidad distribuirá la contraprestación del contrato entre cada componente independiente de arrendamiento que ha sido identificado de conformidad con los párrafos 22-24.

Arrendador

22 Luego de haber identificado los componentes de arrendamiento de un contrato de conformidad con el párrafo 20, un arrendador distribuirá la contraprestación dentro del contrato usando los requerimientos en los párrafos 70-76 de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes*.

Arrendatario

23 Luego de haber identificado los componentes de arrendamiento dentro de un contrato de conformidad con el párrafo 20, un arrendatario distribuirá la contraprestación dentro del contrato de la siguiente manera:

(a) si hay *precios aislados* observables para cada componente del contrato, un arrendatario distribuirá la contraprestación entre cada componente basándose en el precio aislado observable de cada componente.
(b) si hay precios aislados observables para uno o más, pero no para todos los componentes del contrato, un arrendatario distribuirá los siguientes (ambos):

(i) el precio aislado observable de cada componente a los componentes del contrato con precios observables; y
(ii) la contraprestación restante del contrato a los componentes del mismo que no tengan precios observables. Si uno o más de los componentes que no tienen precios observables es un componente de arrendamiento, el arrendatario combinará dichos componentes y los contabilizará como un solo componente de arrendamiento
.

(c) Si no hay precios aislados observables para ningún componente del contrato, un arrendatario combinará los componentes y los contabilizará como un componente único de arrendamiento.

24 Un precio es observable si es el precio que o bien un arrendador, o proveedores similares, cobran por componentes de arrendamiento, bienes o servicios de una forma aislada.

Plazo de arrendamiento (párrafos B2-B6)

25 Una entidad determinará el *plazo de arrendamiento* como el período no revocable del arrendamiento, junto a los siguientes (ambos):

(a) períodos cubiertos por una opción de prorrogar el arrendamiento si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer esa opción; y
(b) períodos cubiertos por una opción a rescindir el arrendamiento si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para no ejercer esa opción.

26 En la fecha de inicio, una entidad considerará factores sobre la base del contrato, del activo, de la entidad y del mercado, al evaluar si un arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer una opción de prorrogar un contrato, o no ejercer una opción de rescindir un contrato, como se describe en el párrafo B5. Dichos factores serán considerados en conjunto y la existencia de un solo factor no necesariamente significa que un arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer, o no ejercer, la opción.

27 Una entidad reconsiderará el plazo del arrendamiento solo si alguno de los siguientes ocurre:

(a) hay un cambio en factores relevantes, como se describe en el párrafo B6, que traería como resultado que el arrendatario tenga o no tenga un incentivo económico significativo bien sea para ejercer una opción de prórroga del arrendamiento o para no ejercer una opción de rescindir el arrendamiento. Un cambio en los factores sobre la base del mercado (tales como tasas de mercado para arrendar un activo comparable), por sí solo, no desencadenará una reconsideración del plazo de arrendamiento.

(b) el arrendatario hace alguno de los siguientes:

(i) decide ejercer una opción aunque la entidad haya previamente determinado que el arrendatario no tenía un incentivo económico significativo para hacerlo; o

(ii) decide no ejercer una opción aunque la entidad haya previamente determinado que el arrendatario tenía un incentivo económico significativo para hacerlo.

Clasificación de los arrendamientos

28 **En la fecha de inicio, una entidad clasificará un arrendamiento bien sea como un arrendamiento de Tipo A o un arrendamiento de Tipo B. Una entidad no reconsiderará la clasificación luego de la fecha de inicio.**

29 Si el activo subyacente no es la propiedad, una entidad clasificará un arrendamiento como uno de Tipo A, a menos que uno de los siguientes criterios se cumpla:

(a) el plazo de arrendamiento es por una parte insignificante de la *vida económica* total del activo subyacente; o

(b) el valor actual de los *pagos de arrendamiento* es insignificante en relación al valor razonable del activo subyacente en la fecha de inicio del contrato.

Si alguno de estos criterios se cumple, el arrendamiento se clasifica como un arrendamiento de Tipo B.

30 Si el activo subyacente es la propiedad, una entidad clasificará un arrendamiento como un arrendamiento de Tipo B a menos que uno de los siguientes dos criterios se cumpla:

(a) el plazo de arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica remanente del activo subyacente; o

(b) el valor actual de los pagos de arrendamientos contabiliza sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente en la fecha de inicio del contrato.

Si cualquier de estos criterios se cumple, el arrendamiento se clasifica como uno de Tipo A.

31 No obstante a los requerimientos dentro de los párrafos 29-30, un arrendamiento se clasifica como uno de Tipo A si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra del activo subyacente.

32 Si un componente de arrendamiento contiene el derecho de usar más de un activo, una entidad determinará la naturaleza del activo subyacente sobre la base de la naturaleza del activo principal dentro del componente de arrendamiento. Una entidad considerará la vida económica del activo principal como la vida económica del activo subyacente al aplicar los criterios de clasificación dentro de los párrafos 29-30.

33 No obstante a los requerimientos del párrafo 32, si un componente de arrendamiento contiene tanto una tierra como un edificio, una entidad considerará la vida económica del edificio como la vida económica del activo subyacente al aplicar los criterios clasificación dentro del párrafo 30.

34 Al clasificar un subarrendamiento, una entidad evaluará el subarrendamiento con referencia al activo subyacente (por ejemplo, el articulo de propiedad, planta o equipo que es el sujeto del arrendamiento), en lugar de con referencia al activo por derecho de uso.

35 Un arrendatario no clasificará un arrendamiento como uno de Tipo A o de Tipo B si decide medir el activo por derecho de uso de conformidad con el párrafo 52 o el párrafo 53. Tal arrendamiento será tratado como un arrendamiento de Tipo A cuando se apliquen los requerimientos aplicables de presentación e información a revelar.

Modificaciones de contratos

36 Si los términos y condiciones contractuales de un arrendamiento son modificados, resultando en un cambio sustantivo para el arrendamiento existente, una entidad contabilizará el contrato modificado como un contrato nuevo en la fecha la que las modificaciones se hagan vigentes. Una entidad reconocerá cualquier diferencia entre los importes en libro del los activos y pasivos que surjan del arrendamiento previo y aquellos que surjan de cualquier arrendamiento nuevo en el resultado del período. Ejemplos de un cambio sustantivo que surge como consecuencia de una modificación de contrato incluyen cambios al plazo contractual de arrendamiento o al importe de pagos contractuales de arrendamiento que no eran parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento.

Arrendatario

Reconocimiento

37 En la fecha de inicio, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un *pasivo de arrendamiento*.

Medición

Medición inicial

38 En la fecha de inicio, un arrendatario medirá los siguientes (ambos):

(a) el pasivo de arrendamiento por el valor actual de los pagos de arrendamiento descontados usando *la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario.* Si esa tasa no puede ser fácilmente determinada, el arrendador usará su *tasa de interés incremental de préstamo* (como se describe en los párrafos B7-B9).
(b) El activo por derecho de uso como se escribe en el párrafo 40.

Medición inicial de los pagos arrendamientos incluidos en el pasivo de arrendamiento

39 En la fecha de inicio, los pagos de arrendamientos incluidos en el pasivo de arrendamiento constarán de los siguientes pagos relacionados con el uso del activo subyacente durante el plazo de arrendamiento (como se describe en el párrafo 25) que aun no se han cancelado:

(a) pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar del arrendador
(b) *pagos variables de arrendamiento* que dependan de un índice o una tasa (tales como el Índice de Precios al Consumidor o una tasa de interés de mercado), medidos inicialmente usando el índice o la tasa en la fecha de inicio del contrato;
(c) pagos variables de arrendamiento que son en esencia pagos fijos;
(d) importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario bajo *garantías de valor residual;*

(e) el precio de ejercicio de una opción a compra si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo de ejercer esa opción (evaluado considerando los factores descritos en el párrafo B5); y
(f) pagos de sanciones por rescindir el contrato, si el plazo de arrendamiento (como se determina de conformidad con el párrafo 25) refleja el ejercicio de una opción a rescindir el arrendamiento por parte del arrendatario.

Medición inicial del activo por derecho de uso

40 En la fecha de inicio, el costo del activo por derecho de uso constará de todos los siguientes:

(a) el importe de la medición inicial del pasivo de arrendamiento;
(b) cualquier pago de arrendamiento hecho al arrendador en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido por el arrendador; y
(c) cualquier *costo inicial* incurrido por el arrendatario (como se describe en los párrafos B10-B11)

Medición posterior

41 Luego de la fecha de inicio, un arrendatario medirá los siguientes (ambos):

(a) el pasivo de arrendamiento, incrementando el importe en libros para reflejar la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento hechos durante el período. El arrendatario calculará la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento en cada período durante el plazo de arrendamiento como el importe que produce una tasa de descuento periódica constante sobre el saldo restante del pasivo, tomando en consideración los requerimientos de revaluación del párrafo 43; y
(b) el activo por derecho de uso al costo, menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada, tomando en consideración los requerimientos de revaluación del párrafo 43, a menos que aplique el párrafo 52 o el párrafo 53.

42 Luego de la fecha de inicio, un arrendatario reconocerá en el resultado del período, a menos que los costos sean incluidos en el importe en libros de otro activo de conformidad con otras Normas aplicables, todos los siguientes:

(a) para arrendamientos de Tipo A, la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento como un interés y la amortización del activo por derecho de uso.
(b) para arrendamientos de Tipo B, un costo único de arrendamiento, combinando la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento con la amortización del activo por derecho de uso, calculado de tal forma que el costo restante del arrendamiento (como se describe en los párrafos B15-B16) sea distribuido a lo largo de plazo restante de arrendamiento de forma lineal. Sin embargo, el costo de arrendamiento periódico no será menos que la reversión del proceso de descuento periódica sobre el pasivo de arrendamiento.
(c) pagos variables de arrendamiento no incluidos en el pasivo de arrendamiento en el período en el cual se incurrió en la obligación para dichos pagos.

Reconsideración del pasivo de arrendamiento

43 Luego de la fecha de inicio, un arrendatario remedirá el pasivo de arrendamiento para reflejar cambios en los pagos de arrendamiento como se escribe en el párrafo 44 y cambios en la tasa de descuento como se escribe en los párrafos 45-46. Un arrendatario reconocerá el importe de la remedición del pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso, exceptuando lo siguiente:

(a) un arrendatario identificará el importe de la remedición que surja de un cambio en un índice o una tasa [como se describe en el párrafo 44(d)] que es atribuible al período actual y reconocerá ese importe en el resultado del período.
(b) Si el importe en libros del activo por derecho de uso se reduce a cero, un arrendatario reconocerá cualquier importe restante de la remedición en el resultado del período.

44 Un arrendatario evaluará nuevamente los pagos de arrendamiento si existe un cambio en cualquiera de los siguientes:

(a) el plazo de arrendamiento, como se describe en el párrafo 27. Un arrendatario calculará los pagos de arrendamientos revisados sobre la base del plazo de arrendamiento revisado.
(b) factores relevantes que resulten en que el arrendatario tenga –o ya no tenga- un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra del activo subyacente, evaluado de conformidad con el párrafo B6. Un arrendatario calculará los pagos de arrendamiento revisados para reflejar el cambio en importes pagables bajo la opción a compra.
(c) los importes que se esperan sean pagaderos bajo garantías de valor residual. Un arrendatario calculará los pagos de arrendamiento revisados para reflejar el cambio en los importes que se esperan sean pagaderos bajo garantías de valor residual.
(d) un índice o una tasa usada para calcular los pagos de arrendamiento durante el período abarcado por el informe. Un arrendatario calculará los pagos de arrendamiento usando el índice o tasa al final del período abarcado por el informe.

45 Un arrendatario evaluará nuevamente la tasa de descuento si hay un cambio en cualquier de los siguientes, a menos que la posibilidad de cambio se haya reflejado al calcular la tasa de descuento en la fecha de inicio:

(a) el plazo del arrendamiento;
(b) factores relevantes que resulten en que el arrendatario tenga –o ya no tenga- un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra del activo subyacente; o
(c) una tasa de interés referencial, si los pagos variables de arrendamiento son calculados usando esa tasa.

46 Un arrendatario calculará la tasa de descuento revisada en la fecha de reconsideración como la tasa que el arrendador le cobraría al arrendatario en esa fecha (o, si la tasa no es fácilmente determinable, la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario en esa fecha) sobre la base del el plazo de arrendamiento restante.

Amortización del activo por derecho de uso

Arrendamientos de Tipo A

47 Para arrendamientos de tipo A, un arrendatario amortizará el activo por derecho de uso de forma lineal, a menos que otra base sistemática sea más representativa de la manera en la cual el arrendatario espera consumir los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso.

48 Un arrendatario amortizará el activo por derecho de uso desde la fecha de inicio del contrato hasta que ocurra lo primero entre (a) el final de la *vida útil* de activo por derecho de uso o (b) el final de plazo de arrendamiento. Sin embargo, si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra, este amortizará el activo por derecho de uso hasta el final de la vida útil del activo subyacente.

49 Sujeto a los requerimientos contenidos en los párrafos 47-48, de otro modo un arrendatario aplicará los requerimientos de depreciación en la NIC 16 *Propiedad, Planta y Equipo* al amortizar el activo por derecho de uso.

Arrendamientos de Tipo B

50 Para arrendamientos de Tipo B, un arrendatario calculará la amortización del activo por derecho de uso para el período como la diferencia entre los siguientes:

(a) el costo de arrendamiento periódico, calculado de conformidad con el párrafo 42(b); y
(b) la reversión periódica del proceso de descuento del pasivo de arrendamiento, calculada de conformidad con el párrafo 41(a).

Deterioro del activo por derecho de uso

51 Un arrendatario determinará si el activo por derecho de uso está deteriorado y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de conformidad con la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos.*

Bases de medición alternativas para el activo por derecho de uso

52 Un arrendatario medirá los activos por derecho de uso que surjan de la propiedad arrendada de conformidad con el modelo de valor razonable de la NIC 40 si la propiedad arrendada cumple con la definición de *propiedad de inversión* y el arrendatario elige este modelo de valor razonable como una política contable.

53 Un arrendatario puede medir los activos por derecho de uso que se relacionen con una clase de propiedad, planta y equipo, por un importe revaluado de conformidad con la NIC 16 si el arrendatario revalúa todos los activos dentro de esa clase de propiedades, planta y equipo.

Presentación

54 Un arrendatario deberá o bien presentar en el estado de situación financiera o revelar en notas todos los siguientes:

(a) los activos por derecho de uso de forma separada de otros activos;
(b) pasivos de arrendamiento de forma separada de otro pasivos;
(c) activos por derecho de uso que surjan de arrendamientos de Tipo A de forma separada de activos por derecho de uso que surjan de arrendamientos de Tipo B y activos por derecho de uso medidos a importes revaluados; y

(d) pasivos de arrendamiento que surjan de arrendamientos de Tipo A de forma separa de pasivos de arrendamiento que surjan de arrendamientos de Tipo B.

55 Si un arrendatario no presenta los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, debe hacer lo siguiente:

(a) presentar los activos por derecho de uso dentro de la misma partida en la que los activos subyacentes correspondientes serían presentados si les perteneciera; y
(b) revelar cuáles partidas dentro del estado de situación financiera incluyen activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento.

56 En el estado de resultado del ejercicio y otros ingresos integrales, un arrendatario presentará los dos siguientes (ambos):

(a) para arrendamientos de Tipo A, la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento de forma separada de la amortización del activo por derecho de uso.
(b) para arrendamientos de Tipo B, la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento junto a la amortización del activo por derecho de uso.

57 En el estado de flujos de efectivo un arrendatario clasificará los siguientes:

(a) reembolsos de la porción principal del pasivo de arrendamiento que surjan de arrendamientos de Tipo A dentro de actividades de financiación.
(b) la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento que surja de arrendamientos de Tipo A de conformidad con los requerimientos que se relacionan con los intereses pagados en la NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo;*
(c) pagos que surjan de arrendamientos de Tipo B dentro de actividades de operación; y
(d) pagos variables de arrendamiento y pagos de a*rrendamientos a corto plazo* no incluidos en el pasivo de arrendamiento dentro de actividades de operación.

Información a revelar

58 El objetivo de los requerimientos de información a revelar es permitir a los usuarios de estados financieros entender el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo que surgen de arrendamientos. Para lograr tal objetivo, un arrendatario revelará información cuantitativa y cualitativa sobre todos los siguientes:

(a) sus arrendamientos [como se describe en los párrafos 60(a) y 60(b)];
(b) los juicios significativos hechos al aplicar la Norma [borrador] a dichos arrendamientos [como se describe en el párrafo 60(c)]; y
(c) los importes reconocidos en los estados financieros relacionados con dichos arrendamientos (como se describe en los párrafos 61-67).

59 Un arrendatario considerará el nivel de detalle necesario para satisfacer el objetivo de información a revelar y cuánto énfasis hacer en cada uno de los diversos requerimientos. Un arrendatario agregará y desagregará información a revelar de manera que la información útil no se oculte añadiendo una gran cantidad de detalles insignificantes o añadiendo partidas que tienen características distintas.

60 Un arrendatario revelará lo siguiente:

(a) información acerca de la naturaleza de sus arrendamientos; incluyendo:

(i) una descripción general de tales arrendamientos;
(ii) las bases, términos y condiciones, sobre las que se calculan los pagos variables de arrendamiento,
(iii) la existencia, términos y condiciones, de opciones de prórroga o rescisión del arrendamiento. Un arrendatario suministrará revelaciones narrativas sobre las opciones que son reconocidas como parte del activo por derecho de uso y pasivo de arrendamiento y aquellas que no.
(iv) la existencia, términos y condiciones, de garantías de valor residual suministradas por el arrendatario; y
(v) las restricciones o pactos impuestos por arrendamientos, por ejemplo esas que se relacionan con dividendos o incurrimiento en obligacionales financieras adicionales.

Un arrendatario identificará la información que se relacione con subarrendamientos incluidos en la información a revelar suministrada anteriormente.

(b) Información sobre arrendamientos que aún no han iniciado pero que crean derechos y obligaciones significativas para el arrendatario.
(c) Información sobre presunciones significativas y juicios hechos al aplicar la Norma [borrador], lo cual puede incluir lo siguiente:

(i) la determinación acerca de si un contrato contiene un arrendamiento (como se describe en los párrafos 6-19);
(ii) la distribución de la contraprestación en un contrato entre componentes de arrendamiento y no arrendamiento (como se describe en los párrafos 23-24); y
(iii) la determinación de la tasa de descuento (como se describe en los párrafos B7-B9).

61 Un arrendatario revelará una conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de activos por derecho de uso por clases de activos subyacentes de forma separada para arrendamientos de Tipo A, arrendamiento de Tipo B y activos por derecho de uso medidos a importes revaluados. Dichas conciliaciones incluirán partidas que sean útiles para entender el cambio en el importe en libros de los activos por derecho de uso, por ejemplo:

(i) adiciones debidas al inicio o prórroga de arrendamientos;
(ii) reclasificaciones cuando un arrendatario ejerce una opción a compra;
(iii) reducciones debidas a la rescisión de arrendamientos;
(iv) remediciones relacionadas con un cambio en un índice o una tasa usada para calcular pagos de arrendamiento.
(v) amortización;
(vi) efectos de combinaciones de negocios; y
(vii) deterioro.

62 Un arrendatario que mide los activos por derecho de uso que surgen de propiedades de inversión, arrendadas de conformidad con el modelo de valor razonable dentro de la NIC 40 (como se describe en el párrafo 52) puede decidir no suministrar la información a revelar requerida por el párrafo 61 para tales activos por derecho de uso.

63 Si un arrendatario mide activos por derecho de uso según importes revaluados, debe revelar:

(a) la fecha de vigencia de la revalorización ; y
(b) el importe de revalorización superávit que se relaciona con los activos por derecho de uso al inicio y al final de período sobre el que se informa, indicando los cambios durante el período y cualquier restricción sobre la distribución de los saldos a los accionistas.

64 Un arrendatario revelará una conciliación de los saldos de apertura y cierre del pasivo de arrendamiento de forma separada para arrendamientos de Tipo A y arrendamientos de Tipo B. Dichas conciliaciones incluirán la reversión periódica del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento, y otras partidas que son útiles para entender el cambio en el importe en libros del pasivo de arrendamiento, por ejemplo, lo siguiente:

(a) pasivos originados debido a el inicio o prórroga de arrendamientos;
(b) pasivos extinguidos debido a la rescisión de arrendamientos;
(c) remediciones relacionadas a un cambio en un índice o una tasa usada para calcular los pagos de arrendamiento;
(d) efectivo pagado;
(e) diferencias de cambio de moneda extranjera; y
(f) efectos de las combinaciones de negocios.

65 Un arrendatario revelara los costos que son reconocidos en el período relacionados con pagos variables de arrendamiento no incluidos en el pasivo de arrendamiento.

66 Un arrendatario revelará información sobre adquisiciones de activos por derecho de uso a cambio de pasivos de arrendamiento, que surjan tanto de arrendamientos de Tipo A como de arrendamientos de Tipo B, como una información a revelar suplementaria sobre transacciones no monetarias (véase la NIC 7).

67 En lugar del análisis de de vencimiento exigido por los párrafos 39(a) y 39(b) de la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a revelar*, un arrendatario revelará un análisis de vencimiento del pasivo de arrendamiento, mostrando los flujos de efectivo descontados de forma anual para un mínimo de cada uno de los 5 primeros años y un total de los importes para los años restantes. Un arrendatario reconciliará los flujos de efectivo al pasivo de arrendamiento reconocido en el estado de situación financiera.

Arrendador

Arrendamiento de Tipo A

Reconocimiento

68 En la fecha de inicio, un arrendador hará todo lo siguiente:

(a) dar de baja en cuentas al importe en libros del activo subyacente (si fue previamente reconocido);

(b) reconocer un *arrendamiento por cobrar;*
(c) reconocer un *activo residual*; y
(d) reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante sobre el arrendamiento en el resultado del período (como se escribe en el párrafo 74).

Medición

Medición inicial

69 **En la fecha de inicio del contrato, un arrendador medirá los siguientes (ambos):**

(a) el arrendamiento por cobrar según el valor actual de los pagos de arrendamiento, descontados usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario (como se describe en los párrafos B8-B9), más cualquier costo directo inicial (como se describe en los párrafos B10-B11); y
(b) el activo residual como se describe en el párrafo 71.

Medición inicial de los pagos de arrendamiento incluidos en el arrendamiento por cobrar

70 En la fecha de inicio, los pagos de arrendamiento incluidos en el arrendamiento por cobrar constarán de los siguientes pagos relacionados con el uso del activo subyacente durante el plazo de arrendamiento (como se describe en el párrafo 25) que aún no se han recibido:

(a) pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento pagadero al arrendatario;
(b) pagos variables de arrendamiento que depende de un índice o de una tasa (tales como el Índice de Precios al Consumidor o una tasa de interés de mercado), medidos inicialmente usando el índice o tasa en la fecha de inicio del contrato.
(c) pagos variables de arrendamiento que son en esencia pagos fijos;
(d) pagos de arrendamiento estructurados como garantías de valor residual (como se describe en los párrafos B17-B18);
(e) el precio de ejercicio de una opción a compra si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer esa opción (evaluado considerando los factores descritos en el párrafo B5); y
(f) pagos por sanciones por rescisión del contrato, si el plazo de arrendamiento (como se determina de conformidad con el párrafo 25) refleja el ejercicio de una opción de recisión del arrendamiento por el arrendatario.

Medición inicial del activo residual

71 En la fecha de inicio del contrato, un arrendador medirá el activo residual de la siguiente manera:

A + B – C

A = el valor actual del importe que el arrendador espera derivar del activo subyacente tras el final del plazo del arrendamiento, descontado usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario (*activo residual bruto*)

B = el valor actual de los pagos variables de arrendamiento esperados (como se describe en el párrafo 72).

C = cualquier ganancia no percibida, calculada de conformidad con los párrafos 73-75.

Pagos variables de arrendamiento incluidos en la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario

72 Si un arrendador refleja una expectativa de pagos variables de arrendamiento al determinar la tasa que le cobra al arrendatario y dichos pagos no son incluidos en el arrendamiento por cobrar, el arrendador incluirá en la medición inicial del activo residual el valor actual de los pagos variables de arrendamiento que se espera sean obtenidos durante el plazo de arrendamiento, descontado usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario.

Ganancia

73 Si el valor razonable del activo subyacente es mayor que el importe en libros inmediatamente antes de la fecha de inicio, un arrendador distribuirá esa diferencia entre la ganancia relacionada al arrendamiento, la cual él reconoce en la fecha de inicio del contrato, y la ganancia no percibida, la cual se incluye en la medición inicial del activo residual.

74 Un arrendador calculará la ganancia relacionada con el arrendamiento reconocido en la fecha de inicio del contrato como la diferencia entre el valor razonable y el importe en libros del activo subyacente inmediatamente antes de la fecha de inicio, multiplicado por el valor actual de los pagos de arrendamiento (descontados usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario), dividido por el valor razonable del activo subyacente.

Medición posterior

76 Luego de la fecha de inicio, un arrendador medirá los siguientes (ambos):

(a) el arrendamiento por cobra aumentando el importe en libros para reflejar la reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamientos realizados durante el período. Un arrendador calculará la reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar en cada período durante el plazo del arrendamiento como el importe que produce una tasa

de descuento periódica constante sobre el saldo que resta de la partida por

cobrar, tomando en consideración los requerimientos de revaluación y deterioro de los párrafos 78 y 84; y

(b) el activo residual según su importe en libros inicial más la reversión del proceso de descuento de conformidad con el párrafo 82, tomando en consideración los requerimientos sobre revaluación, pagos variables de arrendamiento y deterioro de los párrafos 78, 83 y 85.

77 Luego de la fecha de inicio, un arrendador reconocerá todos los siguientes en el resultado del período:

(a) la reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar como ingresos por intereses;
(b) La reversión del proceso de descuento sobre el activo residual bruto como ingresos por intereses; y
(c) pagos variables de arrendamiento que no son incluidos en el arrendamiento por cobrar en los períodos en los cuales ese ingreso es percibido.

Revaluación del arrendamiento por cobrar

78 Luego de la fecha de inicio, un arrendador remedirá el arrendamiento por cobrar para reflejar cambios en los pagos de arrendamiento como se describe en el párrafo 79 y cambios en la tasa de descuento como se describe en los párrafos 80-81. Un arrendador hará lo siguiente (ambos):

(a) ajustar el importe en libros del activo residual para reflejar el importe que el arrendador espera derivar del activo subyacente tras el final de plazo de arrendamiento revisado, si hay un cambio en el plazo de arrendamiento o en la evaluación de si el arrendatario tiene o ya no tiene un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra, como se describe en los párrafos 79(a) y 79(b); y
(b) reconocer cualquier diferencia entre los importes en libro del arrendamiento por cobrar y el activo residual antes y después de la remedición en el resultado del período.

79 Un arrendatario evaluará nuevamente los pagos de arrendamiento si hay un cambio en cualquier de los siguientes:

(a) el plazo de arrendamiento, como se describe en el párrafo 27. Un arrendador calculará los pagos de arrendamiento revisados sobre la base del plazo de arrendamiento revisado.
(b) factores relevantes que resulten en que el arrendatario tenga –o ya no tenga- un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra del activo subyacente, evaluado de conformidad con el párrafo B6. Un arrendador calculará los pagos de arrendamiento revisados para reflejar el cambio en los importes por cobrar bajo la opción a compra; y
(c) un índice o una tasa usada para calcular los pagos de arrendamiento durante el período sobre el que se informa. Un arrendador calculará los pagos de arrendamiento revisados usando el índice o la tasa al final de período sobre el que se informa.

80 Un arrendador evaluará nuevamente la tasa de descuento si hay un cambio en cualquier de los siguientes, a menos que la posibilidad de cambio haya sido reflejada al determinar la tasa de descuento en la fecha del inicio:

(a) el plazo de arrendamiento;
(b) factores relevantes que resulten en que el arrendatario tenga o ya no tenga un incentivo económico significativo para ejercer una opción a compra del activo subyacente; o
(c) una tasa de interés referencial, si los pagos variables de arrendamiento son calculados usando dicha tasa.

81 Un arrendador calculará la tasa de descuento en la fecha de la revaluación como la tasa que el arrendador le cobraría al arrendatario en esa fecha sobre la base del plazo de arrendamiento restante.

Medición posterior del activo residual

82 Luego de la fecha del inicio, un arrendador aumentará el importe en libros del activo residual en cada período para contabilizar el efecto de la reversión del proceso de descuento sobre el activo residual bruto, usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario.

83 Si un arrendador incluye pagos variables de arrendamiento en la medición inicial de activo residual de conformidad con el párrafo 72, el arrendador dará de baja en cuentas a una porción del importe en libros del activo residual en cada período y reconocerá un gasto correspondiente en el resultado del período. El arrendador calculará la porción a la que se le dará baja en cuenta sobre la base de los pagos variables de arrendamiento que se espera sean obtenidos en el período (como se escribe en los párrafos B19-B21).

Deterioro del arrendamiento por cobrar y el activo residual

84 Un arrendador determinará si el arrendamiento por cobrar está deteriorado y reconocerá cualquier deterioro de conformidad con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.*(2) Al determinar la expectativa de pérdida para un arrendamiento por cobrar, un arrendador tomará en consideración la garantía relacionado con la partida por cobrar. La garantía relacionada con la partida por cobrar representa los flujos de efectivo que el arrendador esperaría derivar del activo subyacente durante el plazo de arrendamiento restante, lo cual excluye los flujos de efectivo que el arrendador esperaría derivar del activo subyacente tras el final del plazo de arrendamiento.

85 Un arrendador aplicará la NIC 36 para determinar si el activo residual está deteriorado, tomando en consideración cualquier garantía de valor residual que se relacione con el activo subyacente el evaluar el deterioro del activo residual. Un arrendador reconocerá cualquier pérdida por deterioro en el resultado del período de conformidad con la NIC 36.

Contabilización para el activo subyacente al final del plazo de arrendamiento o sobre la recisión de un arrendamiento

86 Al final del plazo de arrendamiento, un arrendador reclasificará el activo residual a la categoría apropiada de activo (por ejemplo propiedades, planta y equipo) de acuerdo

2. El Proyecto de Norma *Instrumentos Financieros: Pérdidas Crediticias Esperadas* propone que los arrendamientos por cobrar estén dentro del alcance de los nuevos requerimientos de deterioro que sustituirían a aquellos en la NIC 39.

a las normas aplicables, medido según el importe en libros del activo residual. El arrendador contabilizará el activo que fue sujeto de un arrendamiento de conformidad con la Norma aplicable.

87 Sí un arrendamiento cesó antes del fin del plazo de arrendamiento, un arrendador hará todo lo siguiente:

(a) Comprobar el deterioro del arrendamiento por cobrar de conformidad con la NIC 39 y reconocer cualquier pérdida por deterioro identificada;
(b) reclasificar el arrendamiento por cobrar (menos cualquier importe que aún se espera sea recibido por el arrendador) y el activo residual a la categoría apropiada de activos, de conformidad con las Normas aplicables, medido como la suma de los importes en libros del arrendamiento por cobrar (menos cualquier importe que aún se espera sea recibido por el arrendador) y el activo residual; y
(c) contabilizar el activo que fue sujeto de arrendamiento de conformidad con la Norma aplicable.

Presentación

88 Un arrendador presentará activos de arrendamiento (es decir, la suma de los importes de arrendamientos por cobrar y activos residuales) de forma separada de otros activos en el estado de situación financiera.

89 Un arrendador también tendrá que, o bien presentar en el estado de situación financiera, o revelar en las notas, el importe en libros del arrendamiento por cobrar y el importe en libros de los activos residuales.

90 Un arrendador tendrá que, o bien presentar en el estado de resultado del ejercicio y otros ingresos integrales o revelar en las notas los ingresos provenientes de los arrendamientos. Si un arrendador no presenta los ingreso de arrendamiento en el esto de resultado del ejercicio y otros ingresos integrales, el arrendador revelará cuáles partidas incluyen los ingresos en el esto de resultado del ejercicio y otros ingresos integrales.

91 Un arrendador presentará cualquier ganancia o pérdida sobre el arrendamiento reconocido en la fecha del inicio del contrato en la forma que mejor refleje los modelos de negocios del arrendador. Ejemplos de presentación incluyen los siguientes:

(a) si un arrendador usa arrendamientos como una método alternativo de obtener valor de los bienes que de otra forma vendería, el arrendador presentará ingresos y costo de los bienes vendidos relacionados con sus actividades de arrendamiento en partidas separadas de tal forma que los ingresos y egresos de partidas vendidas y arrendadas sean presentadas de manera regular.
(b) Si un arrendador usa arrendamientos con propósitos de suministra financiación, el arrendador presentará las ganancia o pérdida en una sola partida.

92 En el estado de flujos de efectivo, un arrendador clasificará las entradas de pagos de arrendamiento dentro de las actividades de operación.

Arrendamientos de Tipo B

93 **Un arrendador reconocerá pagos de arrendamientos como ingresos de arrendamiento en el resultado del ejercicio durante el plazo de arrendamiento, bien sea de forma lineal u otra base sistemática que refleje mejor la forma en la cual el arrendatario espera consumir los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso.**

94 Un arrendador reconocerá los costos directos iniciales como egresos durante el plazo de arrendamiento sobre la misma base de los ingresos de arrendamiento (como se describe en el párrafo 93).

95 Un arrendador reconocerá pagos variables de arrendamiento en el resultado del ejercicio en el período en el cual se perciba dicha ganancia.

96 Un arrendador continuará midiendo y presentando el activo subyacente sujeto a un arrendamiento de Tipo B de conformidad con otras Normas aplicables.

97 En el estado de flujos de efectivo, un arrendador clasificará las entradas de pagos de arrendamiento dentro de las actividades de operación.

Información a revelar

98 **El objetivo de los requerimientos de información a revelar es permitir a los usuarios de estados financieros entender el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo que surgen de los arrendamientos. Para alcanzar ese objetivo, un arrendador revelará información cuantitativa y cualitativa sobre todos los siguientes:**

(a) sus arrendamientos (como se describe en el párrafo 100(a));
(b) los juicios significativos hechos al aplicar la Norma [borrador] a tales arrendamientos (como se describe en el párrafo 100(b)); y
(c) los importes reconocidos en los estados financieros relaciones con tales arrendamientos (como se describe en los párrafos 101-109).

99 Un arrendador considerará el nivel de detalle necesario para satisfacer los requerimientos de información a revelar y cuánto énfasis hacer en cada uno de los diversos requerimientos. Un arrendador agregará y desagregará información a revelar de manera que la información útil no se oculte agregando una gran cantidad de detalles insignificantes o agregando partidas que tienen características distintas.

100 Un arrendador revelará lo siguiente:

(a) información sobre la naturaleza de los arrendamientos, incluyendo:

(i) una descripción general de tales arrendamientos;
(ii) las bases, términos y condiciones, sobre los que se calculan los pagos variables de arrendamiento;
(iii) la existencia, términos y condiciones, de opciones de prórroga o rescisión del arrendamiento; y
(iv) la existencia, términos y condiciones, de opciones del arrendatario para comprar el activo subyacente.

(b) información sobre presunciones y juicios hechos al aplicar la Norma [borrador], que puede incluir lo siguiente:

(i) la determinación acerca de si el contrato contiene un arrendamiento (como se describe en los párrafos 6-19);
(ii) La distribución de la contraprestación en un contrato entre componentes de arrendamiento y de no arrendamiento (como se describe en el párrafo 22); y
(iii) La medición inicial del activo residual (como se describe en el párrafo 71).

101 Un arrendador revelará ingresos de arrendamiento reconocidos en el período sobre el que se informa, en un formato tabular, para incluir lo siguiente:

(a) para arrendamientos de Tipo A:

(i) ganancias o pérdidas reconocidas en la fecha del inicio del contrato (brutas o netas, de forma congruente con el párrafo 91);
(ii) la reversión del proceso de descuento sobre el pasivo de arrendamiento; y
(iii) al reversión del proceso de descuento sobre el activo residual bruto;

(b) para arrendamientos de Tipo B, ingresos de arrendamiento que se relacionen con los pagos de arrendamiento;
(c) ingresos de arrendamiento que se relacionan con pagos variables de arrendamiento no incluidos en la medición del arrendamiento por cobrar;, y
(d) ingresos de arrendamientos a corto plazo.

Información a revelar relacionada con arrendamientos de Tipo A

102 Además de la información a revelar exigida por los párrafos 100-101, un arrendador también suministrará la información a revelar de los párrafos 103-107 para los arrendamientos de Tipo A.

103 Un arrendador revelará una conciliación de los saldos de apertura y cierre del pasivo de arrendamiento. La conciliación incluirá partidas que sean útiles para entender el cambio en el importe en libros del arrendamiento por cobrar, por ejemplo, las siguientes:

(i) adiciones debidas al inicio o prórroga de arrendamientos;
(ii) partidas por cobrar dadas de baja en cuenta debido a la recisión de arrendamientos;
(iii) efectivo recibido;
(iv) la reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar;
(v) diferencias de cambio de moneda extranjera;
(vi) efectos de las combinaciones de negocios; y
(vii) cambios en la expectativa de pérdida.

104 Un arrendador revelará conciliaciones entre los balances de apertura y cierre del activo residual. La conciliación incluirá partidas que sean útiles para entender el cambio en el importe en libros del activo residual, por ejemplo, las siguientes:

(a) adiciones debidas al inicio de arrendamientos;
(b) reducciones debidas a las prórrogas de arrendamientos;
(c) reclasificaciones en el vencimiento o rescisión de un arrendamiento;

(d) la reversión del proceso de descuento sobre el activo residual bruto;
(e) efectos de combinaciones de negocios; y
(f) deterioro.

105 Salvo lo que se describe en el párrafo 106, un arrendador revelará información relacionado con los riesgos que surgen de los arrendamientos exigidos por los párrafos 31-42H de la NIIF 7-

106 En lugar de los análisis de vencimientos exigidos por el párrafo 37(a) de la NIIF 7, un arrendador revelará un análisis de vencimiento del arrendamiento por cobrar, mostrando los flujos de efectivo no descontados a ser recibidos de forma anual por un mínimo de cada uno de los primeros 5 años y un total de los importes para los años restantes.

107 Un arrendador revelará información sobre cómo maneja sus riesgos asociados con el activo residual. En particular, un arrendador revelará todo lo siguiente:

(a) su estrategia de gestión de riesgo para activos residuales;
(b) el importe en libros de los activos residuales cubiertos por garantías de valor residual (excluyendo garantías consideradas como pagos de arrendamiento para el arrendador, como se describe en el párrafo 70(d)); y
(c) cualquier otro medio del que se valga el arrendador para reducir su riesgo de activo residual (por ejemplo, acuerdos de recompra o pagos variables de arrendamiento por uso que supere límites especificados).

Información a revelar relacionado con los arrendamientos de Tipo B

108 Además de la información a revelar exigida por los párrafos 100-101, un arrendador también suministrará las revelaciones dentro del párrafo 109 para los arrendamientos de Tipo B.

109 Un arrendador revelará un análisis de vencimientos de los pagos de arrendamiento, mostrando los flujos de efectivo no descontados a ser recibidos de forma anual por un mínimo de cada uno de los primeros cinco años y un total de los importes para el resto de los años. Un arrendador presentará ese análisis de vencimientos de forma separada de aquellos exigidos por el párrafo 106 para los arrendamientos de Tipo A.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior (leaseback)

110 Si una entidad (el transferidor) transfiere un activo a otra entidad (el receptor de la transferencia) y posteriormente arrienda ese activo del receptor de la transferencia, tanto el transferidor como el receptor de la transferencia contabilizarán el contrato de transferencia y el arrendamiento de conformidad con los párrafos 111-117.

Determinación en cuanto a si la transferencia del activo es una venta

111 Una entidad aplicará los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha dentro de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes* al determinar si la transferencia será contabilizada como una venta del activo.

112 La existencia del arrendamiento posterior (es decir, el derecho del transferidor de usar el activo por un período de tiempo) no le impide al receptor de la transferencia, por sí solo, obtener el control del activo. Sin embargo, si el arrendamiento posterior le otorga al transferidor la facultad de dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios restantes del activo, entonces el receptor de la transferencia no obtiene el control del activo y la transferencia no es una venta. Se considera que el transferidor

tiene la facultad de dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios restantes del activo, si ocurre cualquier de los siguientes:

(a) el plazo de arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica restante del activo; o
(b) el valor actual de los pagos de arrendamiento contabilizan sustancialmente todo el valor razonable de activo.

La Transferencia del activo es una venta

113 Si el receptor de la transferencia obtiene el control del activo de conformidad con los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha dentro de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes:*

(a) el transferidor contabilizará una venta de conformidad con las Normas aplicables y un arrendamiento de conformidad con la contabilización del arrendatario dentro de esta Norma [borrador].
(b) el receptor de la transferencia contabilizará una compra de conformidad con las Normas aplicables y un arrendamiento de conformidad con la contabilización del arrendador dentro de esta Norma [borrador].

114 Si la contraprestación para la venta de un activo no es a valor razonable o los pagos de arrendamiento no son a tasas de mercado, una entidad hará los siguientes ajustes para reconocer la venta al valor razonable:

(a) el transferidor medirá el activo por derecho de uso y la ganancia o pérdida resultantes del activo subyacente para reflejar las tasas de mercado actuales para los pagos de arrendamiento para dicho activo. El transferidor contabilizará posteriormente el arrendamiento para reflejar dichas tasas de mercado actuales.
(b) el receptor de la transferencia medirá el arrendamiento por cobrar y el activo residual para arrendamientos de Tipo A, o el activo subyacente para arrendamientos de Tipo B, para reflejar tasas de mercado actuales para pagos de arrendamiento para dicho activo. El receptor de la transferencia contabilizará posteriormente el arrendamiento para reflejar dichas tasas de mercado actuales.

La Transferencia del activo no es una venta

115 Si el receptor de la transferencia no obtiene el control del activo de conformidad con los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha dentro de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes:*

(a) el transferidor no dará de baja en cuentas el activo transferido y contabilizará cualquier importe recibido como pasivo financiero de conformidad con las Normas aplicables; y
(b) el receptor de la transferencia no reconocerá el activo transferido y contabilizará los importes pagados como una partida por cobrar de conformidad con las Normas aplicables.

Información a revelar

116 Si un transferidor o un receptor de la transferencia celebran una venta con

arrendamiento posterior que se contabilice de conformidad con los párrafos 113-114, suministrará la información a revelar exigida por los párrafos 58-67 o 98-109.

117 Además de las información a revelar exigida por los párrafos 58-67, un transferidor que celebra una venta con arrendamiento posterior revelará lo siguiente (ambos):

(a) los términos y condiciones principales de esa transacción, y
(b) cualquier pérdida o ganancia que surja de la transacción de forma separada de las ganancias o pérdidas provenientes de otros activos.

Arrendamientos a corto plazo

118 Un arrendatario puede elegir, como una política contable, no aplicar los requerimientos en los párrafos 25-25 y 37-57 a arrendamientos a corto plazo. En su lugar, un puede reconocer los pagos de arrendamiento en el resultado del período de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

119 Un arrendador puede elegir, como una política contable, no aplicar los requerimientos de los párrafos 25-35 y 69-97 a arrendamientos a corto plazo. En su lugar, un puede reconocer los pagos de arrendamiento en el resultado del período a lo largo del plazo de arrendamiento, bien sea de forma lineal u otra base sistemática, si resulta más representativa de la manera en la que los ingresos son percibidos del activo subyacente.

120 La elección de política contable para arrendamientos a corto plazo debe hacerse por la clase de activo subyacente a la que se relaciona el derecho de uso. Una entidad que contabiliza arrendamientos a corto plazo de conformidad con el párrafo 118 o el párrafo 119 debe revelar ese hecho.

Apéndice A
Definición de términos

Este apéndice forma parte integral de la Norma [borrador].

fecha de inicio del arrendamiento (Fecha de inicio)	La fecha en la cual un **arrendador** pone a disposición del **arrendatario** el activo subyacente para su uso.
contrato	Un acuerdo entre dos o más partes que genera derechos y obligaciones jurídicamente exigibles.
vida económica	Bien sea el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.
activo residual bruto	El importe que un **arrendador** espera derivar de un **activo subyacente** tras el final del plazo de arrendamiento, medido de una manera descontada.
costos directos iniciales	Costos directamente imputables a la negociación y contratación de un **arrendamiento**, en los cuales no se hubiese incurrido sin la celebración del arrendamiento.
propiedades de inversión	Propiedades que se tienen para obtener rentas o apreciación del capital, o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones
arrendamiento	Un contrato que traspasa el derecho a usar un activo (el **activo subyacente)** por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.
pasivo de arrendamiento	La obligación de un **arrendatario** de realizar pagos que surgen de un **arrendamiento**, medidos de forma descontada.

pagos de arrendamiento

Los pagos realizados por un **arrendatario** a un **arrendador** relacionados con el derecho de uso de un activo subyacente durante el plazo de arrendamiento, que consta de lo siguiente:

(a) pagos fijos, menos cualquier incentivo recibido o por cobrar del arrendador;
(b) **pagos variables de arrendamiento** que depende de un índice o de una tasa, o que son en esencia pagos fijos;
(c) el precio de ejercicio de una opción a compra si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer esa opción; y
(d) pagos de sanciones por rescindir el **arrendamiento**, si el plazo de arrendamiento refleja el ejercicio de una opción a compra o rescisión del contrato por parte del arrendatario.

Para el arrendatario, los pagos de arrendamiento también incluyen importes que se espera sean pagaderos por él bajo **garantías de valor residual**. Los pagos de arrendamiento no incluyen aquellos distribuidos a componentes de no arrendamiento de un **contrato,** salvo cuando al arrendatario se le exige combinar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento y contabilizarlos como un componente de arrendamiento único.

Para el arrendador, los pagos de arrendamiento también incluyen aquellos estructurados como garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento no incluyen pagos distribuidos a componentes de no arrendamiento.

arrendamiento por cobrar

El derecho del **arrendador** de recibir **pagos de arrendamiento** que surgen de un **arrendamiento,** medidos de forma descontada.

plazo de arrendamiento

El período no revocable por el cual el **arrendatario** tiene el derecho de usar el **activo subyacente**, junto a los dos siguientes:

(a) períodos cubiertos por una opción a prorrogar el **arrendamiento** si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer esa opción; y
(b) períodos cubiertos por una opción a rescindir el **arrendamiento** si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para no ejercer esa opción.

arrendatario

Una entidad que celebra un **contrato** para obtener el derecho de usar un **activo subyacente** por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario

La tasa de interés que el arrendatario habría de pagar para pedir prestado durante un plazo similar, y con una seguridad similar, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al **activo por derecho de uso** en un ambiente económico similar.

arrendador

Una entidad que celebra un **contrato** para suministrar el derecho de usar un **activo subyacente** por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación.

propiedad

Tierra o edificio, o parte de un edificio, o ambos.

tasa implícita en el arrendamiento	La tasa de interés que, en una fecha dada, causa la suma del valor actual de los pagos realizados por un **arrendatario** por el derecho de usar un **activo subyacente,** y el valor actual del importe que un arrendador espera derivar del activo subyacente tras el final del **plazo de arrendamiento** para igual el valor razonable del activo subyacente.
tasa que el arrendador le cobra al arrendatario	Una tasa de descuento que toma en consideración la naturaleza de la transacción así como también los términos y condiciones del **arrendamiento**. La tasa que el **arrendador** le cobra al arrendatario puede ser, por ejemplo, la **tasa implícita en el arrendamiento**, o el rendimiento de la propiedad.
activo residual	Un activo que representa los derechos sobre un **activo subyacente,** retenidos por un **arrendador** durante un **arrendamiento** .
garantía de valor residual	Una garantía hecha al arrendador de que el valor que será retornado de un **activo subyacente** al arrendador al final del **arrendamiento** será de al menos un importe específico.
activo por derecho de uso	Un activo que representa el derecho del **arrendatario** de usar un a**ctivo subyacente** durante el **plazo de arrendamiento**.
arrendamiento a corto plazo	Un **arrendamiento** que, en la **fecha de inicio**, tiene un término posible máximo bajo el **contrato**, incluyendo cualquier opción de prórroga, de 12 meses o menos. Cualquier arrendamiento que contiene una opción a compra no es un arrendamiento a corto plazo.
precio aislado	El precio al cual un arrendatario compraría un componente de un **contrato** de forma separada.
subarrendamiento	Una transacción en la cual un **activo subyacente** es re-arrendado por el **arrendatario** original (o "arrendador intermedio") a un tercero, y el **arrendamiento** (o "arrendamiento principal) entre el **arrendador** original y arrendatario sigue en efecto.
activo subyacente	Un activo que es sujeto de un **arrendamiento**, por el cual un derecho de usar ese activo ha sido traspasado a un **arrendatario.** El activo subyacente podría ser una porción físicamente distinta de un activo único.
vida útil	El período durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso por una entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera se obtenga de un activo por una entidad.
pagos variables de arrendamiento	Pagos realizados por un **arrendatario** a un **arrendador** por el derecho de usar un **activo subyacente** que varía por los cambios en hechos o circunstancias que ocurren luego de la **fecha de inicio**, por razones distintas del mero paso del tiempo.

Apéndice B
Guía de aplicación

Este apéndice forma parte integral de la Norma [borrador]. Describe la aplicación de los párrafos 1-120 y tiene la misma autoridad que poseen las otras partes de la Norma [borrador].

B1 La guía de aplicación suministra orientación acerca de los siguientes temas:

(a) plazo de arrendamiento (párrafos B2-B4);

(b) incentivo económico significativo (párrafos B5-B6);

(c) tasa de descuento (párrafos B7-B9);

(d) costos distintos a pagos de arrendamiento (párrafos B10-B14);

(e) costo de un arrendamiento de Tipo A para el arrendatario (párrafos B15-16);

(f) pagos de arrendamiento estructurados como una garantía de valor residual (párrafos B17-B18); y

(g) pagos variables de arrendamiento incluidos en la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario por arrendamientos de Tipo A (párrafos B19-B21).

Plazo de arrendamiento

B2 Una entidad precisará el período no revocable de un arrendamiento al determinar el plazo de arrendamiento. Al evaluar la longitud del período no revocable de un arrendamiento, una entidad aplicará la definición de un contrato en el párrafo 6 y determinará el período por el cual el contrato es aplicable. Un arrendamiento ya no es aplicable cuando tanto el arrendatario como el arrendador tienen el derecho a rescindir el arrendamiento sin autorización de la otra parte, sin adquirir más que una sanción insignificante.

B3 Si solo un arrendatario tiene el derecho de rescindir un arrendamiento, ese derecho se considera una opción a rescindir el contrato disponible para sí, que una entidad considera al determinar el plazo de arrendamiento, como se describe en el párrafo 25.

B4 El plazo de arrendamiento comienza en la fecha de inicio e incluye cualquier período libre de renta suministrado al arrendatario por el arrendador.

Incentivo económico significativo (párrafos 25-27)

B5 En la fecha de inicio, una entidad evalúa si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercer, o no ejercer, una opción, mediante la consideración de todos los factores relevantes a dicha evaluación—factores sobre la base del contrato, del activo, del mercado y de la entidad. La evaluación de una entidad a menudo exigirá la consideración de una combinación de dichos factores, porque estos están interrelacionados. Ejemplos de factores a considerar incluyen, pero no están limitados a, cualquiera de los siguientes:

(a) términos y condiciones contractuales para períodos opcionales comparados con tasas de mercado actuales, tales como:

(i) el importe de los pagos de arrendamiento en cualquier período opcional;

(ii) el importe de cualquier pago variable de arrendamiento u otro pago contingente, tales como pagos bajo sanciones de rescisión y garantías de

valor residual; y

(iii) los términos y condiciones de cualquier opción que sea ejercible luego de períodos opcionales (por ejemplo, los términos y condiciones de una opción a compra que es ejercible al final de un período de prórroga según la tasa que actualmente esté por debajo de las tasas del mercado).

(b) mejoras significativas en propiedades arrendadas que se espera tenga un valor económico importante para el arrendatario cuando la opción de prorrogar, o rescindir el arrendamiento, o de comprar el activo sea ejercible;

(c) costos relacionados con la rescisión del arrendamiento y la firma de un nuevo arrendamiento, tales como costos de negociación, costos de reubicación, costos de identificación de otro activo subyacente adecuado para las operaciones del arrendatario, o costos asociados con el retorno del activo subyacente en una condición contractualmente especificada o a una ubicación contractualmente especificada; y

(d) la importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario, considerando, por ejemplo, si el activo subyacente es un activo especializado y la ubicación del mismo.

B6 Una entidad reconsiderará si el arrendatario tiene, o no tiene, un incentivo económico significativo para ejercer, o no ejercer, una opción si hay un cambio en factores relevantes como se describe en el párrafo B5. Sin embargo, un cambio en factores sobre la base del mercado (tal como tasas de mercado para arrendar un activo comparable) no desencadenará, por sí solo, una reconsideración.

Tasa de descuento (párrafos 38 y 69)

B7 La tasa de descuento usada inicialmente para determinar el valor actual de los pagos de arrendamiento para un arrendatario es calculada sobre la base de la información disponible en la fecha de inicio.

B8 La tasa de descuento usada para determinar el valor actual de los pagos de arrendamiento para el arrendador es la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario. La tasa que el arrendador le cobra al arrendatario podría ser, por ejemplo, la *tasa implícita en el arrendamiento* o el rendimiento de la propiedad. Una entidad usará la tasa implícita en el arrendamiento como la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario cuando esa tasa esté disponible.

B9 Tanto la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario como la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario reflejan la naturaleza de la transacción y los términos y condiciones del arrendamiento; por ejemplo, los pagos de arrendamiento, el plazo de arrendamiento, la seguridad anexa al arrendamiento, la naturaleza del activo subyacente y el ambiente económico.

Costos distintos a los pagos de arrendamiento

Costos directos iniciales (párrafos 40 y 69)

B10 Los costos directos iniciales son costos directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, y en los cuales no se habría incurrido sin la celebración del mismo. Los costos directos iniciales para un arrendatario o para un arrendador pueden incluir, por ejemplo, cualquiera de los siguientes:

(a) comisiones;

(b) honorarios legales;

(c) evaluación de la condición financiera prospectiva del arrendatario;

(d) garantías de evaluación y registro, garantía y otros contratos de seguridad;

(e) negociación de los términos y condiciones de arrendamiento;

(f) preparación y procesamiento de los documentos de arrendamiento; y

(g) pagos realizados a tenedores existentes para obtener el arrendamiento.

B11 Las siguientes partidas representan ejemplos de costos que no son costos directos iniciales:

(a) gastos generales, incluyendo, por ejemplo, depreciación, costos de equipo y ocupación, esfuerzos de creación fallidos y tiempos de inactividad; y
(b) costos relacionados con actividades realizadas por el arrendador para publicidad, solicitud de potenciales arrendatarios, mantenimiento da arrendamientos existentes u otras actividades auxiliares.

Costos del arrendatario relacionados con la construcción o diseño de un activo subyacente

B12 Una entidad puede negociar un arrendamiento antes de que el activo subyacente esté disponible para su uso por el arrendatario. Para algunos arrendamientos, puede que se necesite construir el activo subyacente o ser rediseñado para el uso por el arrendatario. Dependiendo de los términos y condiciones del contrato, puede que se le exija a un arrendatario realizar pagos relacionados con la construcción o diseño el activo.

B13 Si un arrendatario incurre en costos relacionados con la construcción o diseño de un activo subyacente, el arrendatario contabilizará dichos costos de conformidad con las Normas aplicables, por ejemplo la NIC 2 *Inventarios* o la NIC 16. Si el arrendatario controla el activo subyacente antes de la fecha de inicio, la transacción es una venta con arrendamiento posterior que se contabiliza de conformidad con los párrafos 113-114 de esta Norma [borrador].

B14 Los costos relacionados con la construcción o diseño de un activo subyacente no incluyen pagos realizados por el arrendatario por el derecho de usar el activo subyacente. Los pagos por el derecho de usar el activo subyacente son pagos de arrendamiento, independientemente del calendario de dichos pagos.

Costos de un arrendamiento de Tipo B para el arrendatario [párrafo 42(b)]

B15 Para arrendamientos de Tipo B, el párrafo 42(b) exige que un arrendatario reconozca un costo de arrendamiento en cada período, calculado como el mayor entre los costos restantes del arrendamiento (calculados al inicio de cada período) distribuido entre el plazo restante de arrendamiento de forma lineal o la reversión periódica del proceso reversión de descuento sobre el pasivo de arrendamiento.

B16 A lo largo del plazo de arrendamiento, el costo restante del mismo consiste en:

(a) los pagos de arrendamiento (determinados en la fecha de inicio); más

(b) costos directos iniciales (determinados en la fecha de inicio); menos

(c) el costo de arrendamiento periódico reconocido en períodos anteriores; menos

(d) cualquier deterioro del activo por derecho de uso reconocido en períodos anteriores; más o menos

(e) cualquier ajuste para reflejar cambios hechos al pasivo de arrendamiento que surge de la remedición del pasivo, de conformidad con los párrafos 43-46. El ajuste al costo restante de un arrendamiento equivaldría al cambio total en pagos de arrendamiento futuros menos cualquier importe reconocido en el resultado del período en la fecha de remedición del pasivo de arrendamiento.

Pagos de arrendamiento estructurados como una garantía de valor residual [párrafo 70(d)]

B17 En algunos contratos, un arrendador no solo obtiene una garantía de valor residual, sino que el contrato también establece que el arrendador le pagará a la contraparte, o la contraparte puede retener, cualquier diferencia entre el precio de venta del activo subyacente y el importe especificado en el contrato. La contraparte, puede o no ser el arrendatario.

B18 En dichos casos, el arrendador pagará a, o recibirá de, la contraparte cualquier diferencia entre el precio de venta de un activo subyacente y un importe especificado. Por consiguiente, el arrendador recibe un importe fijo por el activo residual. El cual es similar a un pago de arrendamiento fijo exigible al final del plazo de arrendamiento. Tales garantías son consideradas como pagos de arrendamiento para el arrendador.

Pagos de arrendamiento variables incluidos en la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario por arrendamientos de Tipo A (párrafo 83)

B19 Si un arrendador incluye pagos variables de arrendamiento en la medición inicial del activo residual de conformidad con el párrafo 71, el párrafo 83 exige al arrendador dar de baja en cuentas una porción del importe en libros del activo residual en cada período y reconocer un egreso correspondiente en el resultado del ejercicio.

B20 En la fecha de inicio, un arrendador calculará la porción del activo residual a dar de baja en cuentas en cada período, sobre la base del los pagos variables de arrendamiento esperados, de la siguiente manera:

$$\frac{A}{B} \times C \times \frac{D}{E}$$

A = el importe de pagos variables de arrendamiento que se espera sea percibido en el período actual reflejado al determinar la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario

B = el importe de los pagos variables de arrendamiento totales que se espera sea percibido durante en plazo de arrendamiento reflejado al determinar la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario.

C = el importe de la medición inicial del activo residual relacionado con los pagos variables de arrendamiento (es decir, el valor actual de los pagos variables de arrendamiento que se espera percibir durante el plazo de arrendamiento, descontado usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario).

D = el importe en libros del activo subyacente inmediatamente antes de la fecha de inicio.

E = el valor razonable del activo subyacente en la fecha de inicio.

B21 Los cambios en las estimaciones relacionadas a los pagos variables de arrendamiento no afectan los importes a ser dados de baja en cuenta por el arrendador en cada período. Un arrendador reconocerá cualquier diferencia entre los pagos variables de arrendamiento esperados, y los reales, en el resultado del ejercicio en el período sobre el que se informa.

Apéndice C
Fecha de vigencia y transición

Este apéndice forma parte integral de la Norma [borrador] y posee la misma autoridad que las otras partes de la Norma [borrador].

Fecha de vigencia

C1 Una entidad aplicará esta Norma [borrador] para períodos anuales sobre los que se informa comenzando en, o luego de [fecha a ser insertada luego de la exposición].

Transición

C2 Una entidad aplicará esta Norma [borrador] retroactivamente, de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables*, *Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, salvo a como se especifica en los párrafos C3-C24.

C3 En los estados financieros en los cuales una entidad aplique por primera vez la Norma [borrador], esta reconocerá y medirá los arrendamientos dentro del alcance de la Norma que existan al inicio del período comparativo más antiguo presentado usando el enfoque descrito en los párrafos C7-C24.

C4 Una entidad ajustará el patrimonio al inicio del período comparativo más antiguo presentado, y los otros importes comparativos revelados para cada período anterior presentado, como si la Norma [borrador] siempre hubiese sido aplicada, sujeto a los requerimientos en los párrafos C7-C24.

C5 Si un arrendatario decide no aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de esta Norma [borrador] a los arrendamientos a corto plazo, este no necesita aplicar el enfoque descrito en los párrafos C8-C12 a arrendamientos a corto plazo. Si un arrendador decide no aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de esta Norma [borrador] a arrendamientos a corto plazo, este aplicará el párrafo C14.

C6 No obstante a los requerimientos en el párrafo C3, una entidad puede aplicar todos los requerimientos de esta Norma [borrador] retroactivamente de conformidad con la NIC 8, tomando en consideración los requerimientos del párrafo C15.

Facilidades especificadas

C7 Una entidad puede utilizar una o ambas de las siguientes facilidades especificadas al aplicar esta Norma [borrador] a arrendamientos que iniciaron antes de la fecha de vigencia:

(a) una entidad no necesita incluir los costos directos iniciales en la medición del activo por derecho de uso (si la entidad es un arrendatario) o del arrendamiento por cobrar (si la entidad es un arrendador).
(b) una entidad puede usar retrospección, como por ejemplo al determinar si un contrato contiene un arrendamiento, al clasificar un arrendamiento o al determinar el plazo de arrendamiento si el contrato contiene una opción a prorrogar o rescindir el mismo.

Arrendatarios

Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos

C8 A menos que los requerimientos en el párrafo C10 apliquen, al inicio del período comparativo más antiguo presentado, un arrendatario reconocerá todo lo siguiente:

(a) un pasivo de arrendamiento, medido según el valor actual de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario en la fecha de vigencia (véase el párrafo C9)
(b) para cada arrendamiento de Tipo A, un activo por derecho de uso medido como la porción aplicable del pasivo de arrendamiento en la fecha de inicio, la cual puede ser imputada del pasivo de arrendamiento determinado de conformidad con el párrafo C8(a). La porción aplicable es el plazo de arrendamiento restante al inicio del período comparativo más antiguo presentado en relación al plazo total de arrendamiento. Un arrendatario ajustará el activo por derecho de uso reconocido por el importe de cualquier pago de arrendamiento acumulado o prepagado, reconocido previamente.
(c) para cada arrendamiento de Tipo B, un activo por derecho de uso, medido según un importe que iguale al pasivo de arrendamiento. Un arrendatario ajustará el activo por derecho de uso reconocido por el importe de cualquier pago de arrendamiento prepagado o acumulado, previamente reconocido.

C9 Un arrendatario puede aplicar una tasa de descuento única a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares (por ejemplo, un plazo de arrendamiento restante similar, por una clase de activo subyacente similar, en un ambiente económico similar). El arrendatario considerará sus pasivos financieros totales al calcular la tasa de descuento para cada cartera de arrendamientos.

Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

C10 Para arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos financieros de conformidad con la NIC 17 *Arrendamientos*, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo de arrendamiento al inicio del período comparativo más antiguo presentado, será el importe del activo de arrendamiento y el pasivo de arrendamiento inmediatamente antes de dicha fecha, de conformidad con esa Norma.

C11 Para dichos arrendamientos, un arrendatario hará todo lo siguiente:

(a) medir posteriormente el activo por derecho de uso y el pasivo de arrendamiento de conformidad con los párrafos 41, 42(a), 42(c), 47-49 y 51-53;
(b) no aplicar los requerimientos de revaluación en los párrafos 43-46; y
(c) clasificar los activos y pasivos mantenidos bajo arrendamientos financieros como activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento que surgen de arrendamientos de Tipo A, a efectos de presentación y revelación.

C12 Si una modificación a los términos y condiciones contractuales de cualquiera de esos arrendamientos resulta en un cambio sustantivo al arrendamiento como se describe en el párrafo 36, un arrendatario contabilizará el arrendamiento como un nuevo, de conformidad con los requerimientos de esta Norma [borrador].

Arrendadores

Arrendamientos clasificados previamente como arrendamientos operativos

C13 A menos que los requerimientos del párrafo C16 apliquen, al inicio del período comparativo más antiguo presentado para cada arrendamiento de Tipo A, un arrendador hará todo lo siguiente:

(a) dar de baja en cuentas al activo subyacente. Un arrendador ajustará el importe en libros del activo subyacente dado de baja en cuentas por el importe de cualquier pago de arrendamiento prepagado o acumulado, previamente reconocido.
(b) reconocer un arrendamiento por cobrar medido según el valor actual de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa que el arrendador le cobra al arrendatario, determinada en la fecha inicio, sujeta a cualquier ajuste requerido para reflejar deterioro; y
(c) reconocer un activo residual de conformidad con los requerimientos iniciales de medición del párrafo 71, usando información disponible al inicio del período comparativo más antiguo presentado.

C14 Para arrendamientos de Tipo B, el importe en libros del activo subyacente y cualquier activo o pasivo de arrendamiento al inicio del período comparativo más antiguo presentado, será el mismo que los importes reconocidos por el arrendador inmediatamente antes de esa fecha, de conformidad con la NIC 17.

C15 Si un arrendador había titulizado previamente partidas por cobrar surgidas de arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos de conformidad con la NIC 17, el arrendador contabilizará dichas transacciones como préstamos garantizados de conformidad con las Normas aplicables, independientemente de si el arrendador elige aplicar retroactivamente esta Norma [borrador].

Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

C16 Para arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos financieros de conformidad con la NIC 17, el importe en libros del arrendamiento por cobrar al inicio del período comparativo más antiguo presentado, será el importe de la inversión neta en el arrendamiento inmediatamente antes de esa fecha, de conformidad con esa Norma.

C17 Para tales arrendamientos, un arrendador hará todo lo siguiente:

(a) medir posteriormente el arrendamiento por cobrar de conformidad con los párrafos 76(a), 77(a), 84 y 87;
(b) no aplicar los requerimientos de los párrafos 76(b), 77(b), 78-83, y 85-86; y
(c) clasificar la inversión neta que surge de arrendamientos financieros como arrendamientos por cobrar que surgen de arrendamientos de Tipo A, a efectos de presentación y revelación.

C18 Si una modificación de los términos y condiciones contractuales de cualquier de esos arrendamientos resulta en un cambio sustantivo al arrendamiento como se describe en el párrafo 36, un arrendador contabilizará el arrendamiento como uno nuevo, de conformidad con los requerimientos de esta Norma [borrador].

Venta y arrendamiento posterior antes del inicio del período comparativo más antiguo presentado

C19 Si una venta con arrendamiento posterior previa fue contabilizada como una venta y un arrendamiento financiero de conformidad con la NIC 17, una entidad hará todo lo siguiente:

(a) no revaluar la transacción para determinar si es una venta con arrendamiento posterior.
(b) no medir nuevamente los activos y pasivos de arrendamiento al inicio del período comparativo más antiguo presentado; y
(c) continuar amortizando cualquier ganancia o pérdida diferida en respecto de la transacción.

C20 Una entidad revaluará la transacción para determinar si el receptor de la transferencia obtiene el control del activo subyacente de conformidad con los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha dentro de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes,* si cualquiera de los siguientes aplica:

(a) una venta con arrendamiento posterior previa fue contabilizada como una venta y un arrendamiento operativo de conformidad con la NIC 17; o
(b) una transacción previa fue revaluada para determinar si era una venta con arrendamiento posterior de conformidad con la NIC 17, pero no calificó para la contabilización de venta y arrendamiento posterior.

C21 Si un receptor de la transferencia obtiene el control del activo subyacente de conformidad con los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha dentro de la NIIF X [borrador] *Ingresos Ordinarios Provenientes de los Contratos con los Clientes*, un arrendatario usará los requerimientos de los párrafos C8-C9 para medir los activos y pasivos de arrendamiento y dará de baja en cuentas cualquier ganancia o pérdida diferida al inicio del período comparativo más antiguo presentado.

Importes reconocidos previamente en respecto de combinaciones de negocios.

C22 Si un arrendatario ha reconocido previamente un activo o pasivo de conformidad con la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios,* relacionados con los términos favorables o no favorables de un arrendamiento operativo adquirido como parte de una combinación de mercado, el arrendatario dará de baja en cuentas ese activo o pasivo y ajustará el importe en libros del activo por derecho de uso por un importe correspondiente.

Información a revelar

C23 Una entidad suministrará las revelaciones de transición exigidas por la NIC 8, excepto por los requerimientos en los párrafos 28(f)(i) y 28(f)(ii) de la NIC 8.

C24 Si una entidad utiliza uno o ambos de las facilidades especificadas del párrafo C7, deberá revelar ese hecho.

Derogación de otras Normas

C25 Esta Norma [borrador] sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones:

(a) NIC 17;

(b) CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento;*

(c) SIC-15 *Arrendamientos Operativos—Incentivos; y*

(d) SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*

Apéndice D
[Borrador] Enmiendas a otras NIIF

Este apéndice establece las enmiendas [borrador] a otras NIIF que son consecuencia de la emisión de esta Norma [borrador] por parte del IASB. Una entidad aplicará las enmiendas para períodos anuales que inicien en, o luego de, [fecha a ser insertada]. Los párrafos enmendados se muestra con el nuevo texto subrayado y el testo suprimido tachado.

La siguiente tabla muestra cómo las siguientes referencias han sido enmendadas en otras Normas.

Referencia existente a la	**contenida en**	**en**	**es enmendada para hacer referencia a**
NIC 17 *Arrendamientos* [O NIC 17]	NIIF 1	Párrafo C4(f)	NIIF X [borrador] *Arrendamientos* [o NIIF X [borrador]]
	NIIF 4	Párrafo 4(c) y Guía de Implementación, Ejemplo 1	
	CINIIF 12	Referencias y párrafo GA8	
	SIC-29	Referencias y párrafo 5	
	SIC-32	Referencias	
Arrendamiento financiero [o arrendamientos financieros]	NIIF 1	Párrafo C4(f)	Arrendamiento [o arrendamientos]
	NIIF 4	Párrafo 4(c) y Guía de Implementación, Ejemplo 1	
	NIC 7	Párrafo 44(a)	
Pagos contingentes de arrendamiento [o rentas contingentes o pagos contingentes]	NIIF 4	Párrafo 4(c)	Pagos variables de arrendamiento
	NIIF 9	Párrafos B4.3.8(f)(ii)-B4.3.8(f)(iii)	
	NIC 34	Párrafo B7 y su título correspondiente.	

NIIF 1 *Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*

El párrafo 30 es enmendado.

Uso del valor razonable como costo atribuido

30 Si, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, una entidad usa el valor razonable como costo atribuido para una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión, ~~o~~ para un activo intangible o un activo por derecho de uso (véanse los párrafos D5 y D7), los primeros estados financieros conforme a las NIIF revelarán, para cada partida del estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF:

(a) …

En el Apéndice D, los párrafos D1, D7, D8B y D9 son enmendados, el párrafo D7A es añadido y el párrafo D9A es suprimido.

D1 Una entidad puede optar por utilizar una o más de las exenciones siguientes:

(a) …
(d) arrendamientos (párrafo D9 ~~y D9A~~);
(e) …

Costo atribuido

…

D7 Las opciones de los párrafos D5 y D6 podrán ser aplicadas también a:

(a) propiedades de inversión, si una entidad escoge la aplicación del modelo del costo de la NIC 40 *Propiedades de Inversión*; ~~y~~
(aa) activos por derecho de uso (NIIF X [borrador] *Arrendamientos*); y
(b) …

D7A Un arrendatario que decide medir un activo por derecho de uso surgido de un arrendamiento de Tipo B, según el valor razonable como su costo atribuido, incluirá la diferencia entre el valor razonable del activo por derecho de uso y el importe en libros del pasivo de arrendamiento en la fecha de transición como parte del costo restante del arrendamiento.

…

D8B Algunas entidades mantienen elementos de propiedades, planta y equipo, activos por derecho de uso o activos intangibles que se utilizan o eran anteriormente utilizados, en operaciones sujetas a regulación de tarifas. El importe en libros de estos elementos puede incluir importes que fueron determinados según PCGA anteriores, pero que no cumplen las condiciones de capitalización de acuerdo con las NIIF. Si es este el caso, una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede optar por utilizar el importe en libros de PCGA anteriores para un elemento así, en la fecha de transición a las NIIF como el costo atribuido. Si una entidad aplica esta exención a un elemento, no necesitará aplicarla a todos. En la fecha de transición a las NIIF, una entidad comprobará el deterioro de valor, de acuerdo con la NIC 36, de cada elemento para el que se utilice esta exención. A efectos de este párrafo, las operaciones están

sujetas a regulación de tarifa si proporcionan bienes o servicios a clientes a precios (es decir, tarifas) establecidas por un organismo autorizado con poder para establecer tarifas que obliguen a los clientes y que están diseñadas para recuperar los costos específicos en que incurre la entidad al proporcionar los bienes o servicios regulados y obtener un rendimiento especificado. El rendimiento especificado podría ser un mínimo o un rango, y no precisa ser un rendimiento fijo o garantizado.

Arrendamientos

D9 Una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede aplicar la disposición transitoria de l~~a CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*~~ los párrafos C3-C9, C13 y C23-24 de las NIIF X [borrador]. Sin embargo, a una entidad que adopta por primera vez las NIIF no se le permite aplicar la disposición transitoria de los párrafos C10-C12 y C14-C22 de la NIIF X [borrador]. Al aplicar la disposición transitoria en la NIIF X [borrador], una entidad que adopta por primera vez las NIIF considerará la fecha de vigencia como la fecha de transición a las NIIF de conformidad con esta Norma. ~~En consecuencia, una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.~~

D9A [suprimido] ~~Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF realizó la misma determinación de si un acuerdo contenía un arrendamiento de acuerdo con PCGA anteriores de la forma requerida por la CINIIF 4 pero en una fecha distinta de la requerida por la CINIIF 4, la entidad que adopta por primera vez las NIIF no necesitará evaluar nuevamente esa determinación al adoptar las NIIF. Para una entidad que tuvo que realizar la misma determinación de si un acuerdo contenía un arrendamiento de acuerdo con PCGA anteriores, esa determinación tendría que haber dado el mismo resultado que el procedente de aplicar la NIC 17 *Arrendamientos* y la CINIIF 4.~~

En la Guía de Implementación, el párrafo GI4 y los Ejemplos 7 y 11 son enmendados y los párrafos GI14-GI16, GI204-GI206 y sus títulos correspondientes y el Ejemplo 202 son suprimidos.

NIC 10 Hechos Ocurridos Después del Periodo sobre el que se Informa

…

GI4 Los párrafos 14 al 17 de la NIIF no invalidan los requerimientos contenidos en otras NIIF, que basan sus clasificaciones o mediciones en las circunstancias existentes en una determinada fecha. Algunos ejemplos son:

(a) la distinción entre arrendamientos ~~financieros~~ de Tipo A y arrendamientos ~~operativos~~ de Tipo B (véase la ~~NIC 17 *Arrendamientos*~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*). Una entidad que adopta por primera vez las NIIF clasificará dichos contratos sobre la base del los términos y condiciones contractuales en la fecha de inicio del arrendamiento. Si los términos y condiciones contractuales de un arrendamiento son modificados, resultando en un cambio sustantivo al arrendamiento original, una entidad que adopta por primera vez las NIIF clasificará cualquier arrendamiento nuevo sobre la base de los términos y condiciones contractuales en la fecha de inicio del nuevo arrendamiento;

(b) …

~~NIC 17 *Arrendamientos*~~

GI14 [Suprimido] ~~En la fecha de transición a las NIIF, un arrendatario o un arrendador clasifica los arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, sobre la base de las circunstancias existentes al comienzo del arrendamiento (NIC 17, párrafo 13). En algunos casos, el arrendatario y el arrendador pueden acordar cambiar las condiciones del arrendamiento, sin proceder a la renovación del mismo, de manera que podría haber resultado una clasificación distinta, según la NIC 17, de la que hubiera tenido efecto con las condiciones originales del comienzo del arrendamiento. En tal caso, el acuerdo revisado es considerado como un nuevo acuerdo, con sus términos correspondientes. Sin embargo, cambios en las estimaciones (por ejemplo, cambios en las estimaciones de la vida útil o del valor residual de la propiedad arrendada), o cambios en las circunstancias (por ejemplo, incumplimientos del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento.~~

GI15 [Suprimido] ~~Cuando la NIC 17 fue revisada en 1977, el método de la inversión efectiva neta, para el reconocimiento de ingresos financieros por parte del arrendador, fue eliminado. La NIC 17 permite a los arrendadores financieros eliminar este método prospectivamente. Sin embargo, las disposiciones transitorias de la NIC 17 no se aplican al estado situación financiera de apertura según las NIIF de una entidad (párrafo 9 de la NIIF). Por tanto, el arrendador financiera medirá las cuentas por cobrar por el arrendamiento financiero, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, como si el método de inversión efectiva neta no hubiese estado nunca permitido.~~

GI16 [Suprimido] ~~La SIC-15 *Arrendamientos Operativos—Incentivos* se aplica a los períodos de alquiler que comienzan en o a partir del 1 de enero de 1999. Sin embargo, un adoptante por primera vez aplicará la SIC-15 a todos los arrendamientos, independientemente de que comenzaran antes o después de esa fecha.~~

...

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

...

GI22 Los siguientes ejemplos ilustran el efecto del Apéndice C de la NIIF, asumiendo que un adoptante por primera vez usa la exención.

…

GI Ejemplo 7 Combinación de negocios—arrendamiento ~~financiero~~ no capitalizado según los PCGA anteriores
Antecedentes La fecha de transición a las NIIF de la controladora L es el 1 de Enero de 20X4. La controladora L adquirió la subsidiaria M el 15 de Enero de 20X1, y no capitalizó los arrendamientos ~~financieros~~ que la misma poseía. Si la subsidiaria M preparara estados financieros con arreglo a las NIIF, reconocería, al 1 de Enero de 20X4, ~~obligaciones~~ pasivos de arrendamientos ~~financieros~~ por 300, así como activos ~~arrendados~~ por derecho de uso por 250.

continuado…

continuado…

GI Ejemplo 7 Combinación de negocios—arrendamiento ~~financiero~~ no capitalizado según los PCGA anteriores

Aplicación de los requerimientos

La controladora L ha optado por no aplicar las facilidades de transición del párrafo D9 de esta Norma. En su balance de apertura con arreglo a las NIIF, la controladora L reconoce ~~obligaciones~~ pasivos de arrendamiento ~~financiero~~ por 300 u.m., y activos ~~arrendados~~ por derecho de uso por 250 u.m., y carga a las ganancias retenidas 50 u.m. [párrafo C4(f)].

…

Explicación de la transición a las NIIF

GI63 Los párrafos 24(a) y (b), 25 y 26 de la NIIF exigen a un adoptante por primera vez, revelar conciliaciones que aporten suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender los ajustes relevantes en el estado de situación financiera, en el estado de resultados y, si es aplicable, en el estado de flujos de efectivo. El párrafo 24(a) y (b) exige conciliaciones específicas de patrimonio y resultados integrales. El ejemplo 11 de la GI muestra una forma de satisfacer estos requerimientos.

GI Ejemplo 11 Conciliación de patrimonio y resultados integrales

Antecedentes

Una entidad adoptó las NIIF por primera vez en 20X5, con fecha de transición a las NIIF el 1 de Enero de 20X4. Sus últimos estados financieros según PCGA anteriores se referían al año que terminó el 31 de Diciembre de 20X4.

Aplicación de los requerimientos

…

Conciliación de patrimonio para el 1 de Enero de 20X4 (fecha de transición a las NIIF)

Nota		*PCGA anteriores*	*Efecto de la transición a las NIIF*	*NIIF*
		u.m.	**u.m.**	**u.m.**
1, 1 A	Propiedad, planta y equipo	8,299	1,100	~~8~~9,399
2	Plusvalía	1,220	150	1,370
2	Activos intangibles	208	(150)	58
3	Activos financieros	3,471	420	3,891
	Total activos no corrientes	13,198	1,520	1~~3~~4,718
	Cuentas y otras partidas por cobrar	3,710	0	3,710
4	Inventarios	2,962	400	3,362
5	Otras partidas por cobrar	333	431	764
	Efectivo y equivalentes	748	0	748

continuado…

…continuado

GI Ejemplo 11 Conciliación de patrimonio y resultados integrales

	Total activos corrientes	7,753	831	8,584
	Total activos	20,951	~~1~~2,351	2~~2~~3,302
	Préstamos con interés	9,396	0	9,396
	Cuentas y otras partidas por Pagar	4,124	0	4,124
1A	Pasivos de arrendamiento	0	1,000	1,000
6	Beneficios de empleados	0	66	66
7	Provisión por reestructuración	250	(250)	0
	Impuestos corrientes por pagar	42	0	42
8	Impuestos diferidos por pagar	579	460	1,039
	Total pasivos	14,391	1,276	~~14~~15,667
	Total activos menos total Pasivos	6,560	1,075	7,635
	Capital emitido	1,500	0	1,500
5	Reserva para coberturas	0	302	302
9	Ganancias retenidas	5,060	773	5,833
	Total patrimonio	6,560	1,075	6,635

Notas a la conciliación del patrimonio neto a 1 de Enero de 20X4:

1. Según los PCGA anteriores, la depreciación estaba influida por la normativa fiscal, pero según las NIIF refleja la vida útil de los activos. Los ajustes acumulados incrementaron el importe en libros de las propiedades, planta y equipo por 100.

1A. Los activos por derecho de uso que surgen de arrendamientos de Tipo B de propiedad y pasivos de arrendamiento relacionados de 1,000 u.m. son reconocidos de conformidad con las NIIF, pero no fueron reconocidos según los PCGA anteriores. A efectos de este ejemplo, se asume que el activo por derecho de uso iguala al pasivo en la fecha de transición. La entidad presenta los activos por derecho de uso dentro de las propiedades planta y equipo.

2. …

...

~~CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*~~

GI204 [Suprimido] ~~La CINIIF 4 especifica los criterios para determinar, en el inicio de un acuerdo, si el acuerdo contiene un arrendamiento. También especifica cuándo un acuerdo debe ser analizado de nuevo posteriormente.~~

GI205 [Suprimido] ~~El párrafo D9 de la NIIF indica una exención transitoria. En lugar de determinar retrospectivamente si un acuerdo contiene un arrendamiento en su inicio y posteriormente volver a analizar ese acuerdo como se exige en los períodos antes de la transición a las NIIF, las entidades pueden determinar si los acuerdos existentes en la fecha de transición a las NIIF contienen arrendamientos aplicando los párrafos 6–9~~

~~de la CINIIF 4 a aquellos acuerdos sobre la base de los hechos y circunstancias que concurren en esa fecha.~~

~~**Ejemplo GI 202 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento**~~
~~**Antecedentes**~~ ~~Los primeros estados financieros de una entidad de acuerdo con las NIIF tienen como fecha de cierre el 31 de Diciembre de 20Y7 e incluyen información para la comparación únicamente con 20Y6. Su fecha de transición a las NIIF, por lo tanto, es el 1 de Enero de 20Y6.~~ ~~El 1 de Enero de 20Y5, la entidad celebró un acuerdo firme de compra para el suministro de gas. El 1 de Enero de 20Y0, hubo un cambio en los términos contractuales del acuerdo~~ ~~**Aplicación de los requerimientos**~~ ~~El 1 de Enero de 20Y6, la entidad puede determinar si el acuerdo contiene un arrendamiento aplicando los criterios incluidos en los párrafos 6–9 de la CINIIF 4 sobre la base de los hechos y circunstancias que concurren en esa fecha. Alternativamente, la entidad puede aplicar esos criterios sobre la base de los hechos y circunstancias que concurren el 1 de Enero de 20X5 y analiza de nuevo el acuerdo el 1 de Enero de 20Y0. Si se determina que el acuerdo contiene un arrendamiento, la entidad continúa la orientación contenida en los párrafos GI14–GI16.~~

GI206 [Suprimido] ~~El párrafo D9A de la NIIF 1 proporciona una exención transitoria además de la tratada en el párrafo GI205. La exención del párrafo D9A se aplica solo a los acuerdos que estaban evaluados de la misma manera que exige la CINIIF 4. Si existen acuerdos en la fecha de transición a las NIIF que una entidad no evaluó según los PCGA anteriores de la misma manera que exigía las CINIIF 4 para determinar si contienen un arrendamiento, la entidad puede aplicar la exención de transición tratada en el párrafo GI205.~~

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

Los párrafos 14 y 17 son enmendados y el párrafo 28A y su correspondiente título son añadidos.

Condiciones de Reconocimiento

…

14 Los párrafos ~~B28 a B40~~ B31-B40 proporcionan guías sobre el reconocimiento de ~~arrendamientos operativos y~~ activos intangibles. Los párrafos 22-28A especifican los tipos de activos identificables y de pasivos que incluyen partidas para las que esta NIIF proporciona excepciones limitadas del principio y condiciones de reconocimiento.

…

Clasificación y designación de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios

…

17 Esta NIIF estipula dos excepciones al principio incluido en el párrafo 15:

(a) la clasificación de un ~~contrato de~~ arrendamiento como un arrendamiento ~~operativo~~ de Tipo A o como un arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo B de acuerdo con la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*; ~~y~~ La adquiriente clasificará dichos contratos sobre la base de los términos y condiciones en la fecha de inicio del arrendamiento. Si los términos y condiciones de un arrendamiento son modificados, resultando en un cambio sustantivo al arrendamiento original, la adquiriente clasificará cualquier arrendamiento nuevo sobre la base de los términos y condiciones en la fecha de inicio del contrato del nuevo arrendamiento, la cual podría ser la fecha de adquisición.

(b) …

Arrendamientos

28A Los párrafos B45A-B45E suministran guía sobre el reconocimiento y medición de activos y pasivos que surgen de arrendamientos en la fecha de adquisición.

En el Apéndice B, los párrafos B28-B30 son suprimidos.

~~Arrendamientos operativos~~

B28 [Suprimido] ~~La adquirente no reconocerá activos o pasivos relacionados con un arrendamiento operativo en el que la adquirida sea la arrendataria, excepto por lo requerido en los párrafos B29 y B30.~~

B29 [Suprimido] ~~La adquirente determinará si las condiciones de cada arrendamiento operativo en el que la adquirida es la arrendataria son favorables o desfavorables. La adquirente reconocerá un activo intangible si las condiciones de un arrendamiento operativo son favorables con relación a las de mercado y un pasivo si lo son desfavorables. El párrafo B42 proporciona guías sobre la medición del valor razonable en la fecha de la adquisición de activos sujetos a arrendamientos operativos en el que la adquirida es el arrendador.~~

B30 [Suprimido] ~~Un activo intangible identificable puede asociarse con un arrendamiento operativo, que puede ponerse de manifiesto mediante el deseo de partícipes en el mercado por pagar un precio por el arrendamiento aún en condiciones de mercado. Por ejemplo, un arrendamiento de puertas de embarque en un aeropuerto o de locales en un área comercial importante puede proporcionar acceso a un mercado o a otros beneficios económicos futuros que califican como un activo intangible identificable, por ejemplo como una relación de cliente. En esa situación la adquirente reconocerá el activo (o los activos) intangible(s) asociado(s) de acuerdo con el párrafo B31.~~

En el apéndice B, el párrafo B32 es enmendado y el párrafo B42 y su título correspondiente son suprimidos.

Activos intangibles

…

B32 Un activo intangible que cumple el criterio de legalidad contractual es identificable incluso si el activo no es transferible o separable de la adquirida o de otros derechos y obligaciones. Por ejemplo:

~~(a)~~ [Suprimido] ~~Una adquirida arrienda una instalación de producción bajo un arrendamiento operativo que tiene condiciones que son favorables con respecto a las de mercado. Las condiciones del arrendamiento prohíben explícitamente transferirlo (mediante venta o subarriendo). El importe por el que las condiciones del arrendamiento son favorables comparadas con las de las transacciones de mercado para partidas iguales o similares es un activo intangible que cumple el criterio de legalidad contractual para el reconocimiento separado de la plusvalía, aún cuando la adquirente no pueda vender o transferir de otra forma el contrato de arrendamiento.~~

(b) …

Activos sujetos a arrendamientos operativos en los que la adquirida es el arrendador

B42 [Suprimido] ~~Al medir el valor razonable en la fecha de la adquisición de un activo tal como un edificio o una patente que está sujeta a un arrendamiento operativo en el que la adquirida es el arrendador, la adquirente tendrá en cuenta las condiciones del arrendamiento. En otras palabras, la adquirente no reconocerá por separado un activo o un pasivo si las condiciones de un arrendamiento operativo son favorables o desfavorables al compararlas con las condiciones del mercado tal como requiere el párrafo B29 para los arrendamientos en los que la adquirida es la arrendataria.~~

En el Apéndice B, se agregan los párrafos B45A-B45E y sus títulos correspondientes; por su parte el párrafo B64 es enmendado.

Reconocimiento y medición de arrendamientos adquiridos en una combinación de negocios

B45A La adquiriente reconocerá activos y pasivos que surjan de arrendamientos de conformidad con la NIIF X [borrador] (tomando en consideración los requerimientos contenidos en el párrafo B45B), y medirá dichos activos y pasivos de conformidad con los párrafos B45C-B45E.

B45B En la fecha de adquisición, la adquiriente no reconocerá activos y pasivos para arrendamientos que, en esa fecha, tengan un término máximo posible restante de 12 meses o menos bajo el contrato.

Activos y pasivos reconocidos cuando la adquirida es un arrendador

B45C Cuando la adquirida sea un arrendador de un arrendamiento de Tipo A, la adquiriente deberá reconocer un arrendamiento por cobrar y un activo residual para cada arrendamiento de Tipo A en la fecha de adquisición. La adquiriente medirá el arrendamiento por cobrar según el valor actual de los pagos de arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuese uno nuevo en la fecha de adquisición. La adquiriente medirá el activo residual como la diferencia entre el valor razonable del activo subyacente en la fecha de adquisición y el importe en libros del arrendamiento por cobrar en esa misma fecha. Al calcular el valor razonable para la fecha de adquisición de un activo que está sujeto a un arrendamiento de Tipo A, la adquirente tomará en consideración los términos y condiciones del arrendamiento (es

decir, la adquiriente no reconoce un activo o pasivo por separado si las condiciones del arrendamiento son favorables o desfavorables comparadas con las del mercado).

B45D Cuando la adquirida sea un arrendador de un arrendamiento de Tipo B, la adquiriente tomará en consideración los términos y condiciones del arrendamiento al medir el valor razonable del activo subyacente para la fecha de adquisición, tal como un edificio, que está sujeto al arrendamiento (es decir, la adquiriente no reconoce un activo o pasivo por separado si las condiciones del arrendamiento son favorables o desfavorables al compararlas con las del mercado).

Activos y pasivos reconocidos cuando la adquirida es un arrendatario

B45E Cuando la adquirida sea un arrendatario, la adquiriente reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento para cada arrendamiento en la fecha de adquisición. La adquiriente medirá el pasivo de arrendamiento según el valor actual de los pagos de arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuese uno nuevo para la fecha de adquisición. La adquiriente medirá el activo por derecho de uso al mismo importe que el pasivo de arrendamiento, ajustado para reflejar:

(a) condiciones favorables y no favorables del arrendamiento comparadas a las del mercado; y
(b) cualquier otro activo intangible asociado con el arrendamiento, que puede ponerse de manifiesto mediante el deseo de partícipes en el mercado por pagar un precio por el arrendamiento aún en condiciones de mercado (por ejemplo, un arrendamiento de puertas de embarque en un aeropuerto o de locales en un área comercial importante que puede proporcionar acceso a un mercado o a otros beneficios económicos futuros que califican como activos intangibles).

…

Información a revelar (aplicación de los párrafos 59 a 61)

B64 Para cumplir el objetivo del párrafo 59, la adquirente revelará la siguiente información para cada combinación de negocios que ocurra durante el periodo contable:

(a) …
(h) para las cuentas por cobrar adquiridas:

(i) el valor razonable de las cuentas por cobrar (a menos que tales partidas por cobrar surjan de arrendamientos de Tipo A para los cuales la adquiriente revelará los importes reconocidos desde la fecha de adquisición);
(ii) los importes contractuales brutos por cobrar; y
(iii) la mejor estimación en la fecha de adquisición de los flujos de efectivo contractuales que no se espera cobrar.

La información a revelar deberá proporcionarse por clase principal de cuenta por cobrar, tales como, préstamos, ~~arrendamientos financieros directos~~ arrendamientos por cobrar que surgen de arrendamientos de Tipo A y cualquier otra clase de cuentas por cobrar.

En los Ejemplos Ilustrativos, se enmiendan los párrafos EI34 y EI72.

Activos intangibles basados en contratos

EI34 Los activos intangibles basados en contratos representan el valor de derechos que surgen de acuerdos contractuales. Los contratos con clientes son un tipo de activo intangible basado en contratos. Si las condiciones del contrato originan un pasivo (por ejemplo, si las condiciones de ~~un arrendamiento operativo o~~ un contrato con cliente son desfavorables en relación con las condiciones del mercado) la entidad adquirente lo reconoce como un pasivo asumido en la combinación de negocios. Ejemplos de activos intangibles basados en contratos son:

Clase	Base
...	...
~~Acuerdos de arrendamiento (ya sea la adquirente el arrendatario o el arrendador)~~	~~Contractual~~
...	...

...

Requerimientos de información a revelar

…

EI72 El siguiente ejemplo ilustra algunos de los requerimientos de revelación de la NIIF 3; no está basado en una transacción real. El ejemplo asume que AC es una entidad registrada y que TC es una entidad no registrada. La ilustración presenta las revelaciones en un formato tabulado, que hace referencia a los requerimientos de revelaciones específicos lustrados. Un pie de página puede presentar muchas de las revelaciones ilustradas en un formato narrativo simple

…

B64(h) El valor razonable de los activos financieros adquiridos incluye ~~cuentas~~ arrendamientos por cobrar que surgen de ~~por~~ arrendamientos ~~financieros~~ de Tipo A de equipos de transmisión de datos con un valor razonable de 2.375 u.m. El importe bruto a cobrar de acuerdo con los contratos es de 3.100 u.m., de los cuales se considera que 450 u.m. no serán cobrables

NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*

En la Guía de Implementación, se enmienda el Ejemplo 4.

Finalización de la venta esperada dentro de un año (párrafo 8)

Ejemplo 4

Para cumplir las condiciones para su clasificación como mantenido para la venta, la venta de un activo no corriente (o grupo de activos para su disposición) debe ser altamente probable (párrafo 7), y la transferencia del activo (o grupo de activos para su disposición) debe esperarse que cumpla las condiciones para su reconocimiento como venta completada en el plazo de un año (párrafo 8). Ese criterio no se cumpliría si, por ejemplo:

(a) …
(b) una entidad está comprometida con un plan para "vender" una propiedad que está en uso, ~~y la transferencia de la propiedad se contabilizará como una venta con arrendamiento financiero posterior~~ como parte de una venta con arrendamiento posterior, y la transacción no cumple las condiciones para la contabilización de venta con arrendamiento posterior incluida en el párrafo 115 de la NIIF X [borrador] *Arrendamientos.*

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar

En el Apéndice B, el párrafo B11D es enmendado.

Información a revelar de tipo cuantitativo sobre el riesgo de liquidez [párrafos 34(a) y 39(a) y (b)]

…

B11D Los importes contractuales a revelar en los análisis de vencimientos, tal como se requieren en el párrafo 39(a) y (b), son los flujos de efectivo contractuales no descontados, por ejemplo:

(a) [Suprimido] ~~obligaciones brutas por arrendamientos financieros (sin deducir los cargos financieros);~~
(b) …

NIIF 13 Medición del Valor Razonable

El párrafo 6 es enmendado.

Alcance

…

6 Los requerimientos sobre medición e información a revelar de esta NIIF no se aplicarán a los elementos siguientes:

(a) transacciones de pagos basados en acciones que queden dentro del alcance de

la NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y

(b) [Suprimido] ~~transacciones de arrendamiento que queden dentro del alcance de la NIC 17 *Arrendamientos*; y~~
(c) …

NIC 1 Presentación de Estados Financieros

Los párrafos 54 y 123 son enmendados.

Información a presentar en el estado de situación financiera

54 **Como mínimo, el estado de situación financiera incluirá partidas que presenten los siguientes importes:**

(a) …
(b) propiedades de inversión
(ba) activos de arrendamiento (es decir, la suma de los importes en libros de los arrendamientos por cobrar y activos residuales que surgen de arrendamientos de Tipo A);
(c) …

Información a revelar sobre políticas contables

123 En el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad, la gerencia realizará diversos juicios, diferentes de los relativos a las estimaciones, que pueden afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros. Por ejemplo, la gerencia realizará juicios profesionales para determinar:

(a) …
(b) cuándo se han transferido sustancialmente a otras entidades todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad de los activos financieros y de los ~~activos de arrendamiento~~; y
(c) …

NIC 2 Inventarios

Se agrega el párrafo 12A.

Costos de transformación

12A Los costos de transformación incluyen aquellos en los que se incurren relacionados a arrendamientos de activos que son usados para transformar las materias primas en productos terminados. Para arrendamientos de Tipo A, los costos de transformación incluyen la amortización del activo por derecho de uso determinada de conformidad con las NIIF X [borrador] *Arrendamientos.* Para arrendamientos de Tipo B, los costos de transformación incluyen el costo de arrendamiento determinado de conformidad con la NIIF X [borrador].

NIC 7 Estados de Flujos de Efectivo

Se enmiendan los párrafos 14, 17 y 33.

Actividades de operación

…

14 Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación se derivan fundamentalmente de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Por lo tanto, resultan de las operaciones y otros sucesos que entran en la determinación de las ganancias o pérdidas. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación son los siguientes:

(a) …
(aa) entradas de efectivo que surjan de arrendamientos;
(b) …
(c) pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios;
(ca) pagos provenientes de arrendamientos de Tipo b;
(d) …

Actividades de financiación

17 Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los suministradores de capital a la entidad. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación son los siguientes:

(a) …
(e) pagos realizados por el arrendatario para reducir la deuda pendiente procedente de un arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A.

…

Intereses y dividendos

…

33 La reversión del proceso de descuento sobre el arrendamiento por cobrar que surgen de arrendamientos de Tipo A se clasifica como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación para un arrendador. Los intereses pagados, así como los intereses y dividendos percibidos se clasificarán usualmente, en las entidades financieras, como flujos de efectivo por actividades de operación. Sin embargo, no existe consenso para la clasificación de este tipo de flujos en el resto de las entidades. Los intereses pagados, así como los intereses y dividendos percibidos, pueden ser clasificados como procedentes de actividades de operación, porque entran en la determinación de la ganancia o pérdida. De forma alternativa, los intereses pagados pueden clasificarse entre las actividades de financiación, así como los intereses y dividendos percibidos pueden pertenecer a las actividades de inversión, puesto que los primeros son los costos de obtener recursos financieros y los segundos representan el rendimiento de las inversiones financieras

En los Ejemplos Ilustrativos, se enmienda el Ejemplo A.

Estado de flujos de efectivo para una entidad no financiera

…

3 Para la preparación del estado de flujos de efectivo, es relevante también la siguiente información:

- …
- En el transcurso del periodo, el grupo ~~compró elementos de propiedades, planta y equipo con un costo total de 1.250, de las cuales 900 fueron adquiridas mediante arrendamiento financiero.~~ hizo pagos por importe de 350 por la compra de elementos de propiedades, planta y equipo. El grupo también celebró arrendamientos de Tipo A originando activos por derecho de uso con un costo de 900.
- …

Estado consolidado de situación financiera al final de 20X2

		20X2		20X1
Activos				
…				
Propiedades, planta y equipo al costo(a)	3,750		1,910	
Depreciación acumulada	(1,450)		(1,060)	
Propiedades, planta y equipo (neto)		2,280		850
…				
Pasivos				
…				
Deudas a largo plazo(b)		2,300		1,040
…				

(a) El Grupo presenta los activos por derecho de uso dentro de las propiedades, planta y equipo.
(b) El Grupo presenta los pasivos de arrendamiento dentro de las deudas a largo plazo.

Estado de flujo de efectivo por el método directo [párrafo 18(a)]

…		20X2
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
…		
Pago de pasivos de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A	(90)	
…		

Estado de flujo de efectivo por el método indirecto [párrafo 18(b)]

…		20X2
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
…		
Pago de pasivos de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A	(90)	
…		

Notas al estado de flujos de efectivo (métodos directo e indirecto)

...

B. Propiedades, planta y equipo

En el transcurso del periodo, el Grupo compró propiedades, planta y equipo con un costo total de1.250, de las cuales 900 ~~fueron adquiridas mediante~~ están relacionados con activos por derecho de uso provenientes de arrendamientos ~~financieros~~ de Tipo A. Se hicieron pagos por importe de 350 por la compra de propiedades planta y equipo.

…

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo

Se agrega el párrafo 3A y los párrafos 4 y 27 son suprimidos.

Alcance

…

3A Esta Norma se aplica a propiedades, planta y equipo suministradas por un arrendador a un arrendatario bajo uno o más arrendamientos a corto plazo o de Tipo B.

4 [Suprimido] ~~Otras Normas pueden exigir reconocer un determinado elemento de propiedades, planta y equipo de acuerdo con un tratamiento diferente al exigido en esta Norma. Por ejemplo, la NIC 17 *Arrendamientos* exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de propiedades, planta y equipo sobre la base de la transmisión de los riesgos y ventajas. Sin embargo, en tales casos, el resto de aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos, incluyendo su depreciación, se guiarán por los requerimientos de la esta Norma.~~

…

Medición del costo

…

27 [Suprimido] ~~El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo mantenido por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero, se determinará de conformidad con la NIC 17.~~

Se enmiendan los párrafos 44 y 68-69.

Depreciación

…

44 Una entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado depreciar por separado la estructura y los motores de un avión~~, tanto si se tiene en propiedad como si se tiene en arrendamiento financiero~~. De forma similar, si una entidad adquiere propiedades, planta y equipo sujeto a un arrendamiento ~~operativo~~ de Tipo B en el que es el arrendador, puede ser adecuado depreciar por separado los importes reflejados

en el costo de esa partida que sean atribuibles a las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

…

Baja en cuentas

…

68 **La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la ~~NIC 17~~ NIIF X *Arrendamientos* exija lo contrario~~, en caso de una venta con arrendamiento financiero posterior~~). Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.**

…

69 La disposición de un elemento de propiedades, planta y equipo puede llevarse a cabo de diversas maneras (por ejemplo mediante la venta, realizando sobre la misma un contrato de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A o por donación). Para determinar la fecha en que se ha dispuesto de una partida, una entidad aplicará los criterios establecidos en la NIC 18 para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por ventas de bienes. La ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] se aplicará a una disposición~~es~~ efectuada al celebrar un contrato de arrendamiento de Tipo A, y a ~~por~~ una venta con arrendamiento posterior.

NIC 23 Costos por Préstamos

Se enmienda el párrafo 6.

Definiciones

…

6 Los costos por préstamos pueden incluir:

(a) …

(d) ~~las cargas financieras relativas a los arrendamientos financieros~~ el proceso de reversión de descuento sobre los pasivos de arrendamientos surgidos de arrendamientos de Tipo A reconocidos de conformidad con la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*; y

(e) …

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación

En la Guía de Aplicación, los párrafos GA9 y GA10 son enmendados. Como parte de la enmienda al párrafo GA9, se ha añadido un nuevo párrafo, el GA9A.

…

Activos y pasivos financieros

…

GA9 Según la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*, un arrendamiento da origen a

~~financiero se considera fundamentalmente un derecho a recibir por parte del arrendador, y~~ una obligación de pagar por parte del arrendatario~~,~~ una corriente de pagos que son, en esencia, la misma combinación de pagos entre principal e intereses que se dan en un acuerdo de préstamo. Por consiguiente, un pasivo de arrendamiento de un arrendatario se considera un instrumento financiero.

GA9A En función de la NIIF X [borrador] ~~E~~el arrendador de un arrendamiento de Tipo A contabilizará su inversión por el importe por recibir en función del ~~contrato de~~ arrendamiento y su interés el activo residual, y no por el propio activo subyacente ~~que haya arrendado~~. ~~Un arrendamiento operativo, por otra parte, se considera fundamentalmente un contrato no completado, que compromete al arrendador a facilitar el uso de un activo en periodos futuros, a cambio de una contraprestación que es similar a una comisión por un servicio.~~ Por consiguiente, un arrendamiento por cobrar de un arrendador que surge de un arrendamiento de Tipo A se considera como un instrumento financiero. El arrendador de un arrendamiento de Tipo B o de uno a corto plazo (para el cual ha optado por la exención de reconocimiento), sin embargo, continuará contabilizando el propio activo ~~arrendado~~ subyacente, y no los importes a recibir en el futuro en virtud del ~~contrato~~ arrendamiento. De acuerdo con lo anterior, ~~un arrendamiento financiero se considera como un instrumento financiero, mientras que un arrendamiento operativo~~ un arrendamiento de Tipo B y un arrendamiento a corto plazo, para el cual el arrendador ha optado por la exención de reconocimiento incluida en la NIIF X [borrador] no son considerados como ~~un~~ instrumentos financieros para el arrendador (excepto por lo que se refiere a los pagos individuales que estén por pagar).

AG10 Los activos físicos (como inventarios y propiedades, planta y equipo), los activos ~~arrendados~~ por derecho de uso de un arrendatario, los activos residuales de un arrendador y los activos intangibles (como patentes y marcas registradas) no son activos financieros. El control sobre tales activos ~~tangibles e intangibles~~ crea una oportunidad para la generación de entradas de efectivo u otro activo financiero, pero no da lugar a un derecho presente para la recepción de efectivo u otro activo financiero.

NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

El párrafo 5 es enmendado.

Alcance

…

5 Cuando otra Norma se ocupe de un tipo específico de provisión, pasivo contingente o activo contingente, una entidad aplicará esa Norma en lugar de la presente. Por ejemplo, ciertos tipos de provisiones se abordan en las Normas sobre:

(a) …

(c) arrendamientos (véase la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*). Debido a que ~~esta NIC 17 no contiene ningún requerimiento específico sobre cómo tratar los arrendamientos operativos que resulten onerosos para la entidad, habrá que aplicar la presente Norma para tales casos~~ la NIIF X [borrador] no exige el reconocimiento y medición de activos y pasivos que provienen de un arrendamiento antes de su fecha de inicio, esta norma se aplica a cualquier arrendamiento que resulte oneroso antes de esa fecha. Además, esta norma también se aplica a arrendamientos a corto plazo para los cuales la entidad ha optado por emplear la exención de reconocimiento incluida en la NIIF X [borrador];

(d) …

En los Ejemplos Ilustrativos, se suprime el Ejemplo 8.

Ejemplo 8 Un contrato de carácter oneroso

~~Una entidad opera, con ganancias, una fábrica que tiene alquilada mediante un arrendamiento operativo. Durante el mes de Diciembre del año 20X0, la entidad traslada sus operaciones a una nueva fábrica. El arrendamiento de la vieja fábrica estará en vigencia durante los próximos cuatro años, y no puede ser cancelado antes de esa fecha, ni la fábrica puede ser realquilada a terceros.~~

~~Obligación presente como consecuencia de un suceso pasado que ha dado origen a la misma – El suceso en el que tiene su origen la obligación, de tipo legal, es la firma del contrato de arrendamiento.~~

~~Una salida de recursos que incorpora beneficios económicos – Cuando el arrendamiento se convierte en oneroso, es probable la salida de recursos que incorporan beneficios económicos (hasta ese momento, la entidad contabilizará el arrendamiento siguiendo las disposiciones de la NIC 17 *Arrendamientos*).~~

~~Conclusión – Se reconocerá una provisión, por importe de la mejor estimación de los pagos inevitables que se deriven del arrendamiento (véanse los párrafos 5(c), 14 y 66).~~

NIC 38 Activos Intangibles

Se enmiendan los párrafos 3,6, Y 113-114.

Alcance

…

3 En el caso de que otra Norma se ocupe de la contabilización de una clase específica de activo intangible, la entidad aplicará esa Norma en lugar de la presente. Por ejemplo, esta Norma no es aplicable a:

(a) …

(c) activos surgidos de arrendamientos ~~que se incluyan en el alcance de la NIC 17~~ a los cuales es aplicable la NIIF X [borrador] *Arrendamientos*.

(d) …

6 ~~En el caso de un arrendamiento financiero, el activo subyacente puede ser tangible o intangible. Después del reconocimiento inicial, el arrendatario contabilizará un activo intangible, mantenido bajo la forma de un arrendamiento financiero, conforme a lo establecido en esta Norma.~~ Los derechos mantenidos por una entidad de concesión o licencia, para productos tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor, están ~~excluidos del alcance de la NIC 17, pero están~~ dentro del alcance de la presente Norma.

…

Retiros y disposiciones

…

113 **La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un activo intangible se determinará como la diferencia entre el importe neto obtenido por su disposición, y el importe en libros del activo. Se reconocerá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la ~~NIC 17~~ NIIF X establezca otra cosa~~, en caso de una venta con arrendamiento posterior~~). Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.**

114 La disposición de un activo intangible puede llevarse a cabo de diversas maneras (por ejemplo mediante una venta~~, realizando sobre la misma un contrato de arrendamiento financiero~~, o por donación). Para determinar la fecha de la venta o disposición por otra vía del activo, la entidad aplicará los criterios establecidos en la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por venta de bienes. ~~La NIC 17 se aplicará a las disposiciones por una venta con arrendamiento posterior~~

NIC 39 *Instrumentos Financiero: Reconocimiento y Medición*

Se enmienda el párrafo 2.

Alcance

Esta Norma se aplicará por todas las entidades y a todos los tipos de instrumentos financieros, excepto a:

(a) …

(b) derechos y obligaciones surgidos de los contratos de arrendamiento a los que se aplique la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] *Arrendamientos*. Sin embargo:

(i) las cuentas por cobrar de arrendamientos (arrendamientos por cobrar) reconocidas por el arrendador están sujetas a la baja en cuentas y las disposiciones sobre deterioro de valor de esta Norma;
(ii) los ~~cuentas por pagar de arrendamientos financieros~~ pasivos de arrendamiento reconocidos por el arrendatario están sujetas a las disposiciones de baja en cuentas de esta Norma; y
(iii) …

NIC 40 *Propiedades de Inversión*

Dados los extensos cambios a la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, el texto completo de esta norma con las modificaciones propuestas ha sido reproducido al final del apéndice D.

NIC 41 *Agricultura*

Se enmienda el párrafo 2.

Alcance

…

2 Esta norma no se aplicará a:

(a) los terrenos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, así como la NIC 40 Propiedades de Inversión); ~~y~~
(b) los activos intangibles relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 38 Activos Intangibles)~~.~~; y
(c) arrendamientos de terrenos relacionados con actividad agrícola (véase la NIIF X [borrador] *Arrendamientos).*

CINIIF 1 *Cambios en Pasivos Existentes por Retiro de Servicio, Restauración y Similares*

Se agrega el párrafo 2A.

Alcance

…

2A Esta interpretación también se aplica a los cambios en la medición de un pasivo relacionado con el retorno de un activo en una condición especificada al final de un arrendamiento.

CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios*

La referencia a la CINIIF 4 incluida en el párrafo de referencias es suprimida.

Referencias

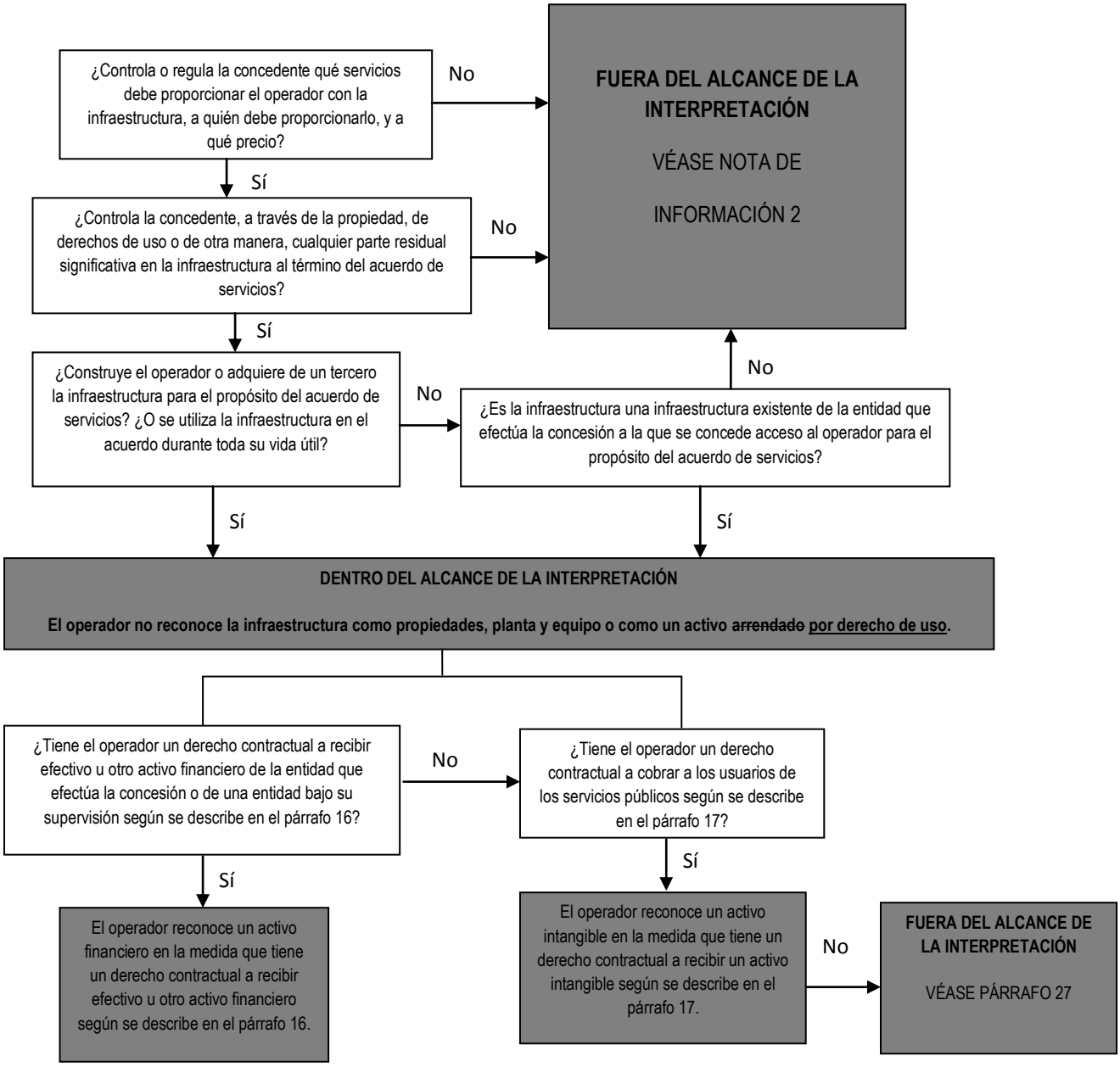
- …
- ~~CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*~~
- …

En la Guía de Implementación, la Nota de información 1 es enmendada.

Nota de Información 1

Marco contable para acuerdos de servicios de entidades públicas con operadores privados

El siguiente diagrama resume la contabilización de acuerdos de servicios establecida por la CINIIF 12.



SIC-32 *Activos Intangibles–Costos de sitios web*

Se enmienda el párrafo 6.

Problema

…

6 La NIC 38 no es de aplicación a los activos intangibles mantenidos por una entidad para su venta en el curso habitual del negocio (véase la NIC 2, y la NIC 11) ni a los arrendamientos ~~que caen~~ dentro del alcance de la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador]. Consecuentemente, esta Interpretación no se aplica a los desembolsos para desarrollar u operar un sitio web (o los programas de cómputo de un sitio web) destinado a ser vendido a otra entidad. Cuando un sitio web es arrendado a través de un arrendamiento ~~operativo~~ de Tipo B, el arrendador aplicará esta Interpretación. Cuando un sitio web es arrendado ~~a través de un arrendamiento financiero~~, el

arrendatario aplicará esta Interpretación después del reconocimiento inicial del activo ~~arrendado~~ por derecho de uso.

Dados los extensos cambios a la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, el texto completo de esta norma con las modificaciones propuestas ha sido reproducido. El nuevo texto aparece subrayado y el suprimido, tachado.

Norma Internacional de Contabilidad 40
Propiedades de Inversión

Objetivo

1 El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

Alcance

2 Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, medición y revelación de información de las propiedades de inversión

3 Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para:

(a) la medición, en los estados financieros de un arrendatario, de un activo por derecho de uso que surge de un arrendamiento de propiedad si la propiedad de lo contrario cumpliría con la definición de ~~los derechos sobre una~~ propiedad de inversión ~~mantenida en arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero~~; y ~~a~~
(b) la medición en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión suministradas a un arrendatario en régimen de ~~un~~ uno o más arrendamientos ~~operativo~~ de Tipo B o a corto plazo.

~~Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:~~

~~(a) la clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;~~
~~(b) el reconocimiento de las rentas por arrendamiento de propiedades de inversión (ver también la NIC 17 *Ingreso de Actividades Ordinarias*);~~
~~(c) la medición, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo;~~
~~(d) la medición, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;~~
~~(e) la contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; y~~
~~(f) la información sobre arrendamientos financieros y operativos.~~

4 Esta Norma no será de aplicación a:

(a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura*); y
(b) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

Definiciones

5 **Los términos siguientes se usan en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:**

Importe en libros **es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera.**

Costo **es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*.**

Valor razonable **es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. (Véase la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.)**

Propiedades de inversión **son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento ~~financiero~~) para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para:**

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Propiedades ocupadas por el dueño **son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento ~~financiero~~) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.**

6 [Suprimido] ~~**El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, el elemento cumpliese, en su caso, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento operativo, todos los elementos clasificados como propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre la propiedad así clasificada se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 74 a 78.**~~

7 Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y la NIIF X [borrador] *Arrendamientos* se ~~aplica~~ aplican a las propiedades ocupadas por el dueño

8 Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

(a) Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.
(b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital).
(c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento ~~financiero~~) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos ~~operativos~~ de Tipo B.
(d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos ~~operativos~~ de Tipo B.
(e) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:

(a) Inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 *Inventarios*), por ejemplo propiedades adquiridas exclusivamente para su disposición en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas.
(b) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 *Contratos de Construcción*).
(c) Propiedades ocupadas por el dueño (véase la NIC 16 y la NIIF X [borrador]), incluyendo, entre otros, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas.
(d) [eliminado]
(e) Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A.

10 Ciertas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o apreciación del capital, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, la propiedad únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

11 En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedades de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan

12 En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los

huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada por éste y no propiedades de inversión.

13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que la propiedad no se califique como propiedades de inversión. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversionista pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

14 Se requiere un juicio para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedad de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes contenidas en los párrafos 7 al 13. El párrafo 75(c) exige que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.

15 En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra subsidiaria del mismo grupo y es ocupado por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales.

Reconocimiento

16 Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

(a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
(b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable

17 Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costos de sus propiedades de inversión, en el momento en que incurra en ellos. Estos costos comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

18 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” de la propiedad.

19 Algunos componentes de las propiedades de inversión podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la

entidad reconocerá en el importe en libros de una propiedad de inversión, el costo de sustituir un componente del mismo, siempre que cumpla los criterios de reconocimiento o, desde el mismo momento en que se incurra en dicho costo. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

Medición al momento del reconocimiento

20 **Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.**

21 El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

23 El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:

(a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
(b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
(c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

24 Si el pago por una propiedad de inversión se aplazase, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.

25 ~~El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; esto es, el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.~~ Un arrendatario medirá inicialmente un activo por derecho de uso clasificado como propiedad de inversión de conformidad con la NIIF X [borrador].

26 [Suprimido] ~~Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de medición, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el costo del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. ...En los párrafos 33 a 35, 40, 41, 48, 50 y 52 y en la NIIF 13 se establecen guías para medir el valor razonable del derecho sobre una propiedad de acuerdo con el modelo del valor razonable. Estas directrices serán también las relevantes para medir el valor razonable, en caso de que dicho valor se use como costo a efectos del reconocimiento inicial.~~

27 Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El costo de dicha propiedad de inversión se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda

medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se medirá de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su costo se medirá por el importe en libros del activo entregado.

28 Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial mediante la consideración de la medida en que se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción. Una transacción de intercambio tiene naturaleza comercial si:

(a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
(b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
(c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede ser claro sin que una entidad tenga que realizar cálculos detallados.

29 El valor razonable de un activo, puede medirse con fiabilidad si (a) la variabilidad en el rango de las mediciones del valor razonable del activo no es significativa, o (b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable. Si la entidad es capaz de medir de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para medir el costo del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

Medición posterior al reconocimiento

Política contable

30 A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión (incluyendo activos por derecho de uso clasificados como propiedades de inversión).

31 La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.

32 Esta Norma requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido.

32A La entidad puede:

(a) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y

(b) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).

32B Algunos aseguradores y otras entidades operan un fondo de propiedad interna que emite unidades nominales, con algunas entidades tenidas por los inversionistas en contratos vinculados y otras tenidas por la entidad. El párrafo 32A no permite que una entidad mida una propiedad tenida por el fondo parcialmente al costo y parcialmente a valor razonable.

32C Si una entidad escoge modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de propiedades para inversión que se hagan entre conjuntos de activos medidos usando diferentes modelos se deben reconocer a su valor razonable, y el cambio acumulativo en el valor razonable se debe reconocer en resultados. De acuerdo con ello, si la propiedad para inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor razonable a otro en que se emplea el modelo del costo, el valor razonable de la propiedad en la fecha de la venta será su costo atribuido.

Modelo de valor razonable

33 Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.

34 [Suprimido] ~~**Cuando el derecho sobre una propiedad, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedades de inversión de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 30; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.**~~

35 Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

36-39 [Suprimidos]

40 Cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.

41 Si un arrendatario clasifica un activo por derecho de uso como propiedad de inversión, medirá dicho activo según el valor razonable y no la propiedad subyacente. ~~El párrafo 25~~ La NIIF X [borrador] especifica las bases para el reconocimiento inicial del costo de ~~la participación en una propiedad arrendada~~ un activo por derecho de uso clasificado como propiedad de inversión. ~~El párrafo 33 requiere que el derecho sobre una propiedad arrendada se reexprese, si fuera necesario, por su valor razonable~~. ~~En un arrendamiento negociado~~ Cuando los pagos de arrendamiento sean con tasas de interés de mercado en la fecha de inicio del arrendamiento, el valor razonable inicial del derecho sobre una propiedad arrendada neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos de arrendamiento reconocidos), debería ser cero. ~~Este valor razonable no cambia independientemente de si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NIC 17.~~ Por tanto, reexpresar un activo por derecho de uso ~~arrendado~~ sustituyendo su costo, determinado de acuerdo con ~~el párrafo 25 la NIIF X [borrador]~~, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33 (tomando en consideración los requerimientos incluidos en el párrafo 50), no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial

42-47 [Suprimidos]

48 En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión (o cuando una propiedad existente se convierte por primera vez en propiedades de inversión, después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las mediciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola medición del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable de la propiedad no podrá ser medido con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).

49 [Suprimido]

50 Al determinar el importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

(a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la propiedad de inversión, en lugar de estar reconocidos de forma separada como propiedades, planta y equipo.
(b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la propiedad de inversión, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
(c) El valor razonable de una propiedad de inversión excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos ~~operativos~~ de Tipo B, ya que la entidad reconoce estos como pasivos o activos separados.
(d) El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas en arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo ~~las cuotas contingentes que~~ los pagos variables de arrendamiento que se espera den lugar a las correspondientes cuentas por pagar). Por consiguiente, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de las propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable.

51 [Suprimido]

52 En algunos casos, la entidad espera que el valor presente de sus pagos relativos a una propiedad de inversión (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) exceda al valor presente de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su medición.

Imposibilidad de medir el valor razonable de forma fiable

53 **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá medir, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedades de inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara de que la entidad no va a poder medir de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, el mercado para propiedades similares está inactivo (es decir existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones de precios no son actuales o los precios de transacciones observadas indican que el vendedor estuvo forzado a vender) , y no se pueda disponer de otras formas de medir el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados) Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede medir con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NIC 16 para los activos tenidos en propiedad o la NIIF X [borrador] para activos por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 o la NIIF X [borrador] hasta la disposición de las propiedades de inversión.**

53A Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16 para los activos tenidos en propiedad o la NIIF X [borrador] para activos por derecho de uso.

53B La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión una vez terminada no puede medirse con fiabilidad.

54 En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, a medir una propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF X [borrador], medirá el resto de sus propiedades de inversión por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos

casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión, en particular continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.

55 **Si la entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.**

Modelo de Costo

56 **Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá:**

(a) propiedades de inversión ~~sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, en lugar de los previstos para los~~ que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta (o sean incluidos en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*;
(b) activos por derecho de uso clasificados como propiedades de inversión, en lugar de aquellos mantenidos para la vente, de conformidad con la NIIF X [borrador]; y
(c) el resto de las propiedades de inversión de conformidad con los requerimientos contenidos en la NIC 16 para ese modelo de costo.

~~Las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidos en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) se medirán de acuerdo con la NIIF 5.~~

Transferencias

57 Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

(a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;
(b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
(c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; o
(d) el inicio de una operación de arrendamiento ~~operativo~~ de Tipo B o a de corto plazo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión;
(e) [eliminado]

58 El apartado (b) del anterior párrafo 57 requiere que la entidad transfiera una propiedad de inversión a inventarios cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad

decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas (eliminado del estado de situación financiera) y no lo tratará como si fuera un elemento de las inventarios. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndolo en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

59 Los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño e inventarios, no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.

60 Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16, la NIIF X [borrador] o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

60A Cuando un activo por derecho de uso se convierta en una propiedad ocupada por el dueño de conformidad con el párrafo 60 y un arrendatario clasifique el arrendamiento como uno de Tipo B, este incluirá la diferencia entre el valor razonable del activo por derecho de uso y el importe en libros del pasivo de arrendamiento para la fecha del cambio de uso como parte del costo restante del arrendamiento.

61 Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 para activos tenidos en propiedad o la NIIF X [borrador] para activos por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 o la NIIF X [borrador] y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16.

62 Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará depreciando la propiedad (o amortizará el activo por derecho de uso si los clasifica como propiedades de inversión) y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 o la NIIF X [borrador], y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NIC 16. En otras palabras:

(a) Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros de la propiedad o activo por derecho de uso, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad o activo por derecho de uso, la disminución se reconocerá en otro resultado integral y se reducirá el superávit de revaluación en el patrimonio.

(b) Cualquier aumento que tenga lugar en el importe en libros será tratado como sigue:

(i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad o activo por derecho de uso, el aumento se reconocerá en el resultado del periodo. El importe reconocido en el resultado del periodo no excederá al importe

necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación o amortización) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.

(ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. En el caso de disposiciones posteriores de las propiedades de inversión, los superávit de revaluación incluidos en el patrimonio pueden ser transferidos a las ganancias acumuladas. Esta transferencia del superávit de revaluación a las ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.

63 **En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.**

64 El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vaya a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios.

65 **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo.**

Disposiciones

66 **Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.**

67 La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A. Para determinar la fecha de disposición de una propiedad de inversión, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso en la venta de los bienes, y considerará las guías relacionadas de los ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIC 18. La ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador] será de aplicación en el caso de una disposición que revista la forma de arrendamiento ~~financiero~~ de Tipo A o una transacción de venta con arrendamiento posterior.

68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el costo de sustitución de parte de una propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubría amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para

proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo de la sustitución dentro del

importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.

69 **La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (~~a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior~~ a menos que la NIIF X [borrador] exija otra cosa).**

70 La contraprestación a cobrar, derivada de la disposición de una propiedad de inversión, se reconocerá inicialmente según su valor razonable. En particular, si el pago por una propiedad de inversión se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente por el equivalente de su precio al contado. La diferencia entre el importe nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso de actividades ordinarias por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el método del interés efectivo.

71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de disposición de una propiedad de inversión.

72 **Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles.**

73 El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:

(a) las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
(b) los retiros o disposición de las propiedades de inversión se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66-71 de esta Norma;
(c) la compensación de terceros por la propiedad de inversión cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición se reconocerá en el resultado del periodo en el que dicha compensación sea exigible; y
(d) el costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20-29 de esta Norma.

Información a revelar

Modelos del valor razonable y del costo

74 La siguiente información a revelar se aplicará de forma adicional a la contenida en la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador]. De conformidad con la ~~NIC 17~~ NIIF X [borrador], el dueño de las propiedades de inversión incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya participado. La entidad que mantenga una propiedad de inversión en régimen de arrendamiento ~~financiero u operativo~~, incluirá las revelaciones del arrendatario como lo exige la NIIF X ~~para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos~~

~~operativos en los que haya participado.~~

75 **Una entidad revelará:**

(a) Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.
(b) [Suprimido] ~~**Cuando aplique el modelo del valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.**~~
(c) Cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.
(d) [suprimido]
(e) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) es basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
(f) Las cifras incluidas en el resultado del periodo por:

(i) ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión;
(ii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el periodo; y
(iii) gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el periodo.
(iv) el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C).

(g) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
(h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

Modelo de valor razonable

76 **Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 33-55, también revelará una conciliación del importe en libros de los propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:**

(a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;

(b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios; NIC 40
(c) los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como otras disposiciones;
(d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
(e) las diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;
(f) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
(g) otros cambios.

77 **Cuando la evaluación obtenida para una propiedad de inversión se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 50, la entidad incluirá entre sus revelaciones una conciliación entre la evaluación obtenida y la medición ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera ~~obligaciones reconocidas por arrendamiento~~ pasivos de arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.**

78 **En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad mida la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16 o la NIIF X [borrador], la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas propiedades de inversión independientemente de los importes asociados a otras propiedades de inversión. Además, la entidad incluirá la siguiente información:**

(a) una descripción de las propiedades de inversión;
(b) una explicación de la razón por la cual no puede medirse con fiabilidad el valor razonable;
(c) si es posible, el rango de estimaciones entre las cuales es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
(d) cuando haya dispuesto de propiedades de inversión no registradas por su valor razonable:

(i) el hecho de que la entidad haya enajenado propiedades de inversión no registradas por su valor razonable;
(ii) el importe en libros de esas propiedades de inversión en el momento de su venta; y
(iii) el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

Modelo del costo

79 **Además de la información a revelar requerida por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del costo, siguiendo el párrafo 56 también revelará:**

(a) los métodos de depreciación o amortización utilizados;
(b) las vidas útiles o las tasas de depreciación o amortización utilizadas;
(c) el importe en libros bruto y la depreciación o amortización acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor), tanto al principio como al final de cada periodo;
(d) una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que incluya lo siguiente:

(i) adiciones, revelando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
(ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
(iii) los activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo de activos para su disposición que haya sido clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como otras disposiciones;
(iv) la depreciación o amortización;
(v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el periodo según la NIC 36;
(vi) las diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que informa;
(vii) traspasos de propiedades de inversión hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
(viii) otros cambios; y

(e) el valor razonable de las propiedades de inversión. Si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando la entidad no pueda medir el valor razonable de las propiedades de inversión de manera fiable, la entidad revelará las siguientes informaciones:

(i) una descripción de las propiedades de inversión;
(ii) una explicación de la razón por la cual no puede medirse con fiabilidad el valor razonable; y
(iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable.

Disposiciones transitorias

Modelo del valor razonable

80 [Suprimido] ~~**La entidad que, habiendo aplicado previamente la NIC 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como propiedades de inversión algunos o todos los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas del periodo en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:**~~

~~**(a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus participaciones en propiedades en periodos anteriores (medidos sobre una base que satisfaga la definición de valor razonable de la NIIF 13), se recomienda, pero no se obliga a la entidad a:**~~

~~**(i) ajustar el saldo inicial de las ganancias acumuladas para el periodo más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable por primera vez; y**~~

~~**(ii) reexpresar la información comparativa para esos periodos; y**~~

~~**(b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no reexpresará la información comparativa, y revelará este hecho**~~

81 Esta Norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexprese la información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.

82 Cuando la entidad adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como superávit de revaluación de propiedades de inversión.

Modelo del costo

83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta Norma, si ha optado por utilizar el modelo del costo. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como superávit de revaluación de propiedades de inversión.

84 Los requerimientos de los párrafos 27-29, en relación con la medición inicial de una propiedad de inversión adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán prospectivamente sólo a transacciones futuras.

Fecha de vigencia

85 Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de Enero de 2005, revelará este hecho.

85A NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además modificó el párrafo 62. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a periodos anteriores, las modificaciones se aplicarán también a dichos periodos.

85B Se modificaron los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, se eliminó el párrafo 22 y se añadieron los párrafos 53A y 53B mediante el documento Mejoras a las NIIF emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2009. Se permite que una entidad aplique las modificaciones de las propiedades de inversión en construcción desde una fecha anterior al 1 de Enero de 2009 siempre que los valores razonables de dichas propiedades de inversión en construcción fueran medidos en esas fechas. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 5 y 81E de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*.

85C La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable del párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78-80 y 85B y eliminó los párrafos 36-39, 42-47, 49, 51 y 75(d). Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 13.

85D [para ser insertado un párrafo de fecha de vigencia]

Derogación de la NIC 40 (2000)

86 Esta Norma deroga la NIC 40 *Propiedades de Inversión* (emitida en 2000).

Aprobación por el Consejo de *Arrendamientos* publicado en Mayo de 2013

El Proyecto de Norma *Arrendamientos* fue aprobado para su publicación por doce de los dieciséis miembros del Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad. Las Señoras Kalavacherla y Zhang votaron en contra de su publicación. Sus visiones alternativas se encuentran luego de los Fundamentos para las Conclusiones. La Señorita Tokar y el Señor Kabureck se abstuvieron de votar en vista de sus recientes nombramientos al IASB.

Hans Hoogervorst	Presidente
Ian Mackintosh	Vicepresidente
Stephen Cooper	
Philippe Danjou	
Martin Edelmann	
Jan Engström	
Patrick Finnegan	
Amaro Luiz de Oliveira Gomes	
Gary Kabureck	
Prabhakar Kalavacherla	
Patricia McConnell	
Takatsugu Ochi	
Darrel Scott	
Mary Tokar	
Chungwoo Suh	
Wei-Guo Zhang	