

**Norma de  
Información  
Financiera D-5:  
Normas Aplicables a  
Problemas de  
Determinación de  
Resultados.  
Arrendamientos**

L.C.C. y M.I. Jorge Zúñiga Carrasco



**COFIDE**<sup>®</sup>  
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL





## Jorge Zúñiga Carrasco

- Programa D1 de Alta Dirección en el IPADE
- Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Maestría en Impuestos por el Instituto de Especialización para Ejecutivos.
- Especialización en Derecho Fiscal por la Universidad Panamericana.
- Diplomado en Finanzas Corporativas y Derecho Corporativo en el ITAM.
- Somos un grupo de expertos en diversas áreas como las ventas, marketing, finanzas, impuestos, recursos humanos, liderazgo, hemos trabajado en diversas empresas internacionales y nacionales de distintos sectores, nos caracterizamos por ser expositores, asesores y sobre todo en haber participado en diversos proyectos y planeaciones que favorecieron los resultados de diversas empresas.

• [izuniga@zchcpc.com](mailto:izuniga@zchcpc.com)



55 31 45 95 88

# Temario

## **NIF D-5 Arrendamientos.**

- Aspectos generales.
- Normas de valuación.
- Normas de presentación.
- Normas de revelación.

# Aspectos generales.

# TEMA 1.

## NIF D-5 Arrendamientos.

## **El principio básico de esta NIF es que:**

a) un arrendatario debe reconocer un activo por su derecho de uso de un activo subyacente y un pasivo por arrendamiento por su obligación de efectuar los pagos por arrendamiento, a menos que el arrendamiento sea a corto plazo o el activo subyacente sea de bajo valor; y

b) un arrendador debe clasificar cada uno de sus contratos de arrendamiento como operativo o financiero dependiendo de si existe una transferencia de sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Por los arrendamientos financieros, el arrendador da de baja el activo subyacente y reconoce una cuenta por cobrar. Por los arrendamientos operativos, el arrendador no da de baja el activo subyacente y reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos como ingresos cuando se devengan.

### Razones para emitir la NIF D-5

La actividad de arrendar activos es importante para muchas entidades. Es un medio para acceder a activos, para obtener financiamiento y para reducir la exposición de una entidad a los riesgos de la propiedad de los activos. Por la frecuencia y relevancia de los activos que se toman en arrendamiento, se requiere que los usuarios de los estados financieros tengan una visión completa y comprensible de las actividades de arrendamiento de una entidad.



El fin es lograr que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que represente la sustancia económica de esas transacciones y que brinde una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de una entidad.

# Normas de valuación.

## **41.1**      **Valuación inicial<sup>8</sup>**

**41.1.1**      Un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

*Valuación inicial del activo por derecho de uso*

**41.1.2**      En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar el activo por derecho de uso al costo.

#### **41.1.6**

En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar. Los pagos futuros deben descontarse usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, el arrendatario puede elegir utilizar: a) la tasa de interés incremental de financiamiento; o, b) la tasa de interés libre de riesgo determinada con referencia al plazo del arrendamiento; la elección debe hacerse por cada contrato y mantenerse hasta el final del mismo.<sup>9</sup>

### 41.2.1

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar un activo por derecho de uso al costo:

- a) menos la depreciación o amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- b) ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 41.2.5c).

### 41.2.3

Si el arrendamiento transferirá la propiedad del activo subyacente al arrendatario al final del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario debe depreciar o amortizar el activo por derecho de uso durante el periodo que abarca desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo subyacente. En caso contrario, el arrendatario debe depreciar o amortizar el activo por derecho de uso durante el periodo que abarca desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que se espera ocurra primero.

#### 41.2.5

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar un pasivo por arrendamiento:

- a) adicionando el interés devengado sobre el pasivo por arrendamiento;
- b) reduciendo el pasivo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c) remidiendo el pasivo para reflejar las reevaluaciones (ver los párrafos 41.2.8 al 41.2.12) o modificaciones (ver los párrafos 41.2.13 al 41.2.15) del arrendamiento, y también para reflejar los pagos en sustancia fijos futuros que hayan sido modificados (ver el párrafo 41.1.9).

# Normas de presentación.



## 51.1

Un arrendatario debe presentar en el estado de situación financiera o en las notas:

- a) los activos por derecho de uso dentro del mismo rubro del estado de situación financiera que le hubieran correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad, revelando en qué partidas se incluyen. No obstante, puede presentarlos en un rubro por separado, bajo un nombre descriptivo como *activos en arrendamiento*, si esto proporciona mejor información; y
- b) los pasivos por arrendamiento por separado de los demás pasivos o revelando qué rubros del estado de situación financiera los incluyen.

## 51.2

En el estado de resultado integral del periodo, un arrendatario debe presentar:

- a) el gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso dentro de los rubros generales por estos conceptos;
- b) los pagos por arrendamientos a corto plazo, por activos de bajo valor y por los montos del arrendamiento que son variables, no incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento, como un gasto operativo a lo largo del plazo del arrendamiento;

- c) el gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento por separado del cargo por depreciación o amortización del activo por derecho de uso. Este gasto por intereses es un componente del resultado integral de financiamiento, que conforme a la NIF B-3, *Estado de resultado integral*, debe desglosarse, ya sea en el cuerpo del estado de resultado integral o en las notas a los estados financieros.

# Normas de revelación.

**61.2**

Un arrendatario debe revelar en un formato apropiado los siguientes importes para el periodo sobre el que se informa:

- a) cargo por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente;
- b) gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento;
- c) el gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derecho de uso aplicando el párrafo 20.4. Este gasto no debe incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;<sup>22</sup>

## Aspectos Generales

**La norma tiene un impacto potencial enorme en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo de los arrendatarios, modificando magnitudes fundamentales del negocio**

### Arrendatario

- Desaparece la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Todos los arrendamientos se incluirán en el balance como un activo (por derecho de uso) y un pasivo (cuotas a pagar durante el periodo del arrendamiento)
- La definición de un contrato como de arrendamiento o no arrendamiento (servicio, royalties, etc...) determinará el reconocimiento en balance o no de dicho contrato.
- Cambios fundamentales en ratios financieros:
  - El gasto por alquileres pasa a estar fuera del EBITDA, siendo sustituido por gasto por amortización y gasto financiero
  - se producirá un incremento significativo de la deuda financiera en balance por el reconocimiento de todos los pagos futuros.

### Arrendador

No existen cambios significativos en la contabilidad de los arrendadores

Bajo el nuevo modelo si un arrendamiento es operativo aparecerá en dos balances. En el balance del arrendador como un activo por su naturaleza y en el balance del arrendatario como un derecho de uso



## Aspectos Generales

### Impacto por sectores

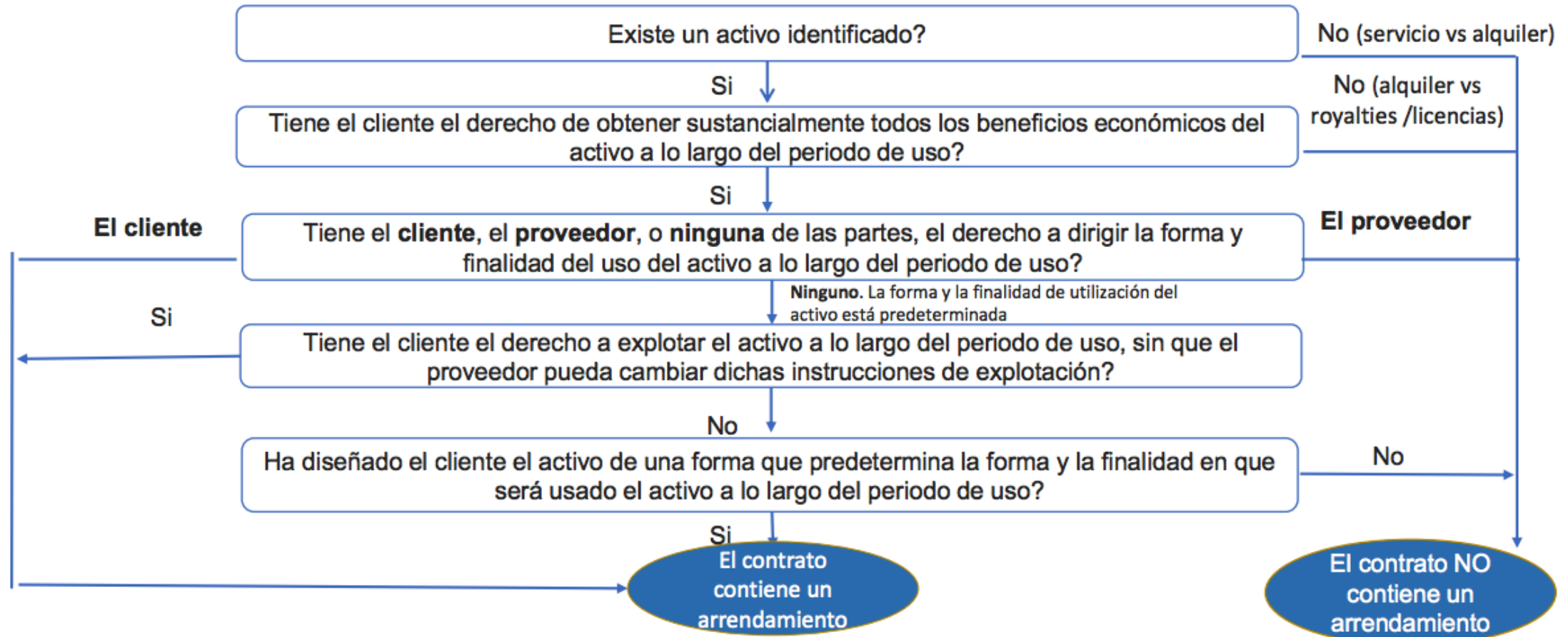
Según un estudio realizado por el propio IASB el impacto medio en balance para los arrendatarios, por sectores de actividad, sería el siguiente

Industria	Pagos futuros por arrendamientos fuera de balance / total activos	Valor Actual Pagos futuros por arrendamientos fuera de balance / total activos
Líneas aéreas	28.8%	22.7%
Minoristas	28.3%	21.4%
Ocio y viaje	28.6%	20.7%
Transporte	15.5%	11.6%
Telecomunicaciones	7.7%	6.1%
Energía	7.7%	5.5%
Medios de comunicación	7.0%	5.5%
Distribuidores	5.4%	4.3%
Tecnológicas	3.7%	3.0%
Salud	3.8%	2.9%
Otros	2.9%	2.2%



## Definición de arrendamiento

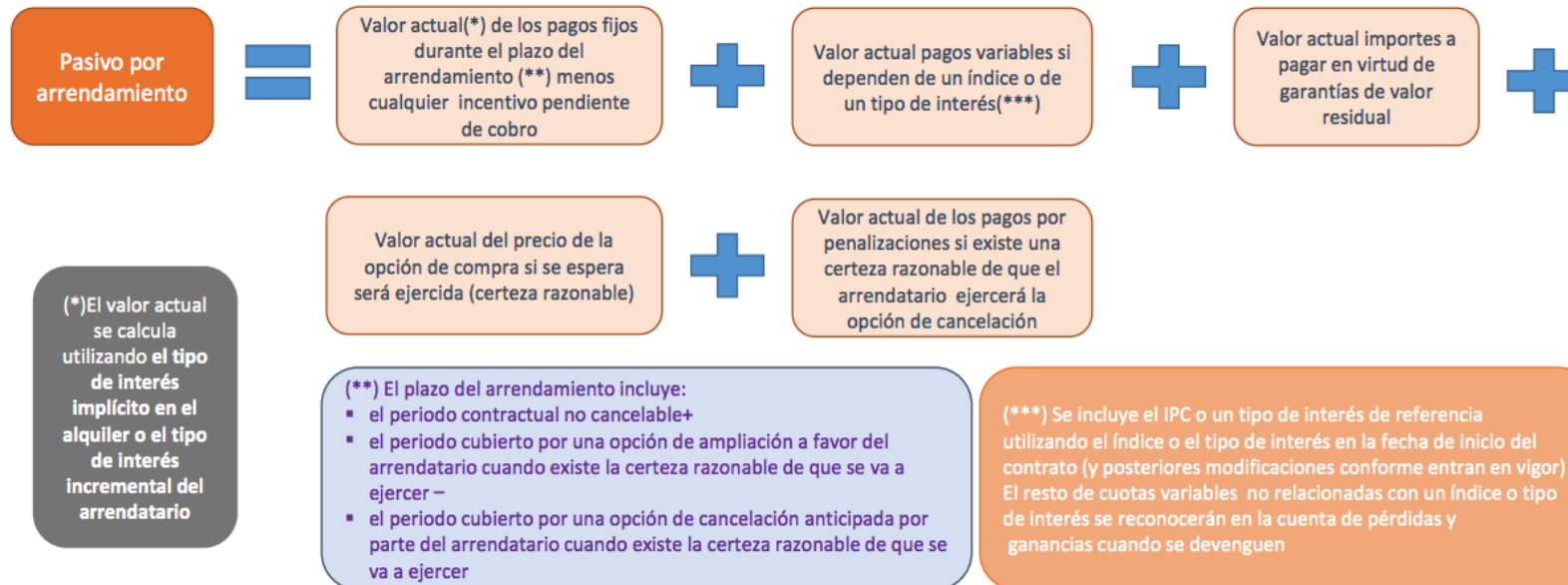
### Árbol de decisión bajo NIIF 16 para determinar si un contrato tiene un arrendamiento





## Nuevo modelo contable para los arrendatarios

### Pasivos por arrendamiento, que incluye?



## Nuevo modelo contable para los arrendatarios

### Activos por derechos de uso, que incluye?



## Presentación e información a revelar

### Balance

- Los derechos de uso se deben presentar separadamente del resto de activos en el balance o como nota de la memoria. Este requerimiento no aplica a los activos por derecho de uso que cumplan la definición de inversiones inmobiliarias
- Los pasivos por arrendamientos se deben presentar separadamente de otros pasivos en el balance o como información en una nota de la memoria

### Cuenta de pérdidas y ganancias

- Hay que presentar separadamente el gasto por intereses de los pasivos por arrendamientos del cargo por depreciación de los activos por derecho de uso

### Estado de flujos de efectivo

- Los pagos por el principal de los pasivos por arrendamientos se presentan dentro de las operaciones de financiación
- Los pagos por los intereses asociados a los pasivos por arrendamientos se pueden presentar dentro de las operaciones de financiación o las operaciones de explotación
- Los pagos por arrendamientos a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y los pagos por arrendamientos variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se incluirán dentro de las operaciones de explotación



**POR SU  
ATENCIÓN  
¡GRACIAS!**

**COFIDE**<sup>®</sup>  
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

# CONTÁCTANOS



## PÁGINA WEB

[www.cofide.mx](http://www.cofide.mx)



## TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



## DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203,  
Col. Del Carmen Coyoacán, 04100  
CDMX

## SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx