

NIFBdM D-5

ARRENDAMIENTOS

OBJETIVO

Establecer los criterios particulares de valuación, presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros del Banco, ya sea como arrendador o como arrendatario. 1

El fin es lograr que el Banco, en calidad de arrendador o de arrendatario, proporcione información relevante que represente la sustancia económica de sus arrendamientos y que brinde una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen dichas operaciones sobre su situación financiera y sus resultados. 2

Al aplicar esta NIFBdM, el Banco debe considerar los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, así como todos los hechos y circunstancias relevantes y debe aplicarla a todos los contratos con características similares y circunstancias parecidas en forma consistente. 3

El Banco debe aplicar esta NIFBdM a los contratos de arrendamiento, excepto cuando se trate de: 4

- a) Licencias de propiedad intelectual concedidas dentro del alcance de la NIFBdM D-1, *Ingresos por contratos de venta de bienes o prestación de servicios*; y
- b) Acuerdos que otorgan al Banco derechos y licencias sobre películas, grabaciones de video, manuscritos, patentes, y derechos de autor, que estén dentro del alcance de la NIFBdM C-8, *Activos intangibles*.

CONCEPTOS GENERALES

El Banco, en su carácter de arrendatario, puede optar por no aplicar los requerimientos para arrendatarios, señalados más adelante en esta NIFBdM, a los siguientes tipos de arrendamientos: 5

- a) De corto plazo, siempre y cuando no contengan una opción de compra; y
- b) Aquéllos en los que el activo subyacente es de bajo valor (con base en la importancia relativa).

Cuando el Banco opte por la opción del párrafo anterior; es decir, no aplicar los requerimientos para arrendatarios cuando se trate de arrendamientos a corto plazo o arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, el Banco debe reconocer, los pagos asociados con dichos arrendamientos, como un gasto cuando éstos se devengan a lo largo del plazo del arrendamiento. 6

ARRENDAMIENTOS A CORTO PLAZO

Si el Banco reconoce los arrendamientos a corto plazo y opta por no aplicar los requerimientos para arrendatarios, debe considerar dicho arrendamiento como uno nuevo, para efectos de esta NIFBdM, si: 7

- a) Existe una modificación al contrato de arrendamiento; o
- b) Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento (por ejemplo, si el Banco ejerce una opción no incluida en el plazo original del arrendamiento).

La opción de no aplicar los requerimientos para arrendatarios, en arrendamientos a corto plazo, debe realizarse por cada clase de activo subyacente con el que se relaciona el derecho de uso. Una clase de activo subyacente es una agrupación de activos de naturaleza y uso similar en las operaciones del Banco. 8

ARRENDAMIENTOS EN LOS QUE EL ACTIVO SUBYACENTE ES DE BAJO VALOR

El Banco, como arrendatario, debe calificar el valor de un activo subyacente sobre la base del valor del activo cuando es nuevo, independientemente de su duración. Un arrendamiento de un activo subyacente no cumple los requisitos de un arrendamiento de un activo de bajo valor si la naturaleza del activo es tal que, cuando es nuevo, el activo no es habitualmente de bajo valor. 9

Un activo subyacente puede ser de bajo valor sólo si: 10

- a) El Banco, como arrendatario, puede beneficiarse del uso del activo subyacente por sí mismo o junto con otros recursos que tiene fácilmente disponibles; y
- b) El activo subyacente no es altamente dependiente o está altamente interrelacionado con otros activos.

Si el Banco subarrienda un activo, o espera subarrendar un activo, se puede considerar que el arrendamiento base no cumple los requisitos de un arrendamiento de un activo de bajo valor. 11

La opción de no aplicar los requerimientos para arrendatarios, en arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, puede hacerse por cada arrendamiento. 12

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Los términos que se listan a continuación se utilizan en esta NIFBdM con los significados que se especifican en el Glosario de las NIFBdM: 13

- a) *Activo por derecho de uso.*
- b) *Activo subyacente.*
- c) *Arrendador.*
- d) *Arrendamiento.*
- e) *Arrendamiento a corto plazo.*
- f) *Arrendamiento financiero.*
- g) *Arrendamiento operativo.*
- h) *Arrendatario.*
- i) *Contrato.*
- j) *Costo directo inicial.*
- k) *Fecha de comienzo del arrendamiento.*
- l) *Fecha del acuerdo del arrendamiento (fecha del acuerdo).*

- m) *Fecha del compromiso.*
- n) *Fecha efectiva de la modificación del arrendamiento.*
- o) *Garantía del valor residual.*
- p) *Incentivo del arrendamiento.*
- q) *Inversión bruta en el arrendamiento.*
- r) *Inversión neta en el arrendamiento.*
- s) *Modificación al contrato.*
- t) *Pago fijo.*
- u) *Pago opcional del arrendamiento.*
- v) *Pago variable por arrendamiento.*
- w) *Periodo de uso del activo arrendado.*
- x) *Plazo del arrendamiento.*
- y) *Subarrendamiento.*
- z) *Tasa de interés implícita en el arrendamiento.*
- aa) *Tasa de interés incremental de financiamiento del arrendatario.*
- bb) *Tasa de interés libre de riesgo.*
- cc) *Valor razonable.*
- dd) *Valor residual no garantizado.*
- ee) *Vida económica.*

CRITERIOS DE RECONOCIMIENTO

IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO

- Al comienzo de un contrato, el Banco debe evaluar si el contrato es un arrendamiento o si contiene uno. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si éste transfiere el derecho de uso de un activo por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. En caso contrario, se trata de un contrato de servicios. Más adelante en esta NIFBdM se establece cómo evaluar si un contrato es o si contiene un arrendamiento. 14
- Mientras se determina si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, en esta sección de la NIFBdM (y hasta que se indique), se hace referencia al arrendador como el "potencial arrendador", y al arrendatario como el "potencial arrendatario". 15
- El Banco debe reevaluar si un contrato es un arrendamiento o si contiene uno, sólo si cambian los términos y condiciones del mismo. 16
- Se considera que un contrato transfiere el derecho de uso de un activo a lo largo de todo el periodo de uso, si el "potencial arrendatario" tiene el derecho a:
- a) Obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso; y
 - b) Dirigir el uso del activo.
- Si el "potencial arrendatario" tiene el derecho de uso de un activo durante sólo una parte del plazo del contrato, dicho contrato contiene un arrendamiento por esa parte del plazo. 18
- El Banco debe evaluar si un contrato contiene un arrendamiento para cada componente potencialmente separable del mismo. Más adelante en esta NIFBdM se abunda sobre los componentes separables del arrendamiento. 19

COMBINACIÓN DE CONTRATOS

El Banco puede aplicar esta NIFBdM a un conjunto de arrendamientos con características similares, si espera razonablemente que los efectos en los estados financieros vayan a ser sustancialmente similares a su aplicación a los arrendamientos individuales. En tal caso, debe utilizar estimaciones y supuestos que reflejen su tamaño y composición. 20

El Banco debe combinar dos o más contratos negociados al mismo tiempo, o en fechas cercanas, con la misma contraparte (o con partes relacionadas con ella) y reconocerlos como uno solo, si se cumplen uno o más de los siguientes criterios: 21

- a) Los contratos se negocian como un paquete con un objetivo comercial global que sólo puede entenderse considerándolos en conjunto;
- b) La contraprestación por pagar en un contrato depende del precio o desempeño del otro contrato; o
- c) Los derechos a usar los activos subyacentes transferidos por los contratos (o algunos de ellos) forman un único componente del arrendamiento.

IDENTIFICACIÓN DE ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO

Un activo en arrendamiento se identifica por estar explícitamente especificado en un contrato; sin embargo, puede también identificarse por estar implícitamente especificado en un contrato y se identifica cuando el activo está disponible para su uso por el arrendatario. 22

Una porción de la capacidad de un activo es identificable si es físicamente distinta al resto del mismo (por ejemplo, un piso de un edificio). Si no es físicamente distinta (por ejemplo, una porción de la capacidad de un ducto) no es un activo identificable, a menos que represente sustancialmente toda la capacidad del activo y así proporcione al "potencial arrendatario" el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes de su uso. 23

DERECHOS DE SUSTITUCIÓN SUSTANTIVOS

Un "potencial arrendatario" no tiene el derecho de uso de un activo si el "potencial arrendador" tiene el derecho sustantivo de sustituirlo a lo largo de todo el periodo de uso, aún si el activo está identificado. El derecho del "potencial arrendador" de sustituir un activo es sustantivo, sólo cuando se satisfacen las dos siguientes condiciones: 24

- a) El "potencial arrendador" tiene la capacidad práctica de sustituirlo por activos alternativos a lo largo de todo el periodo de uso (por ejemplo, el "potencial arrendatario" no puede impedir que el "potencial arrendador" lo sustituya y hay activos alternativos fácilmente disponibles o éste podría obtenerlos en un periodo de tiempo razonable); y
- b) El "potencial arrendador" se beneficiaría económicamente del ejercicio de su derecho a sustituir el activo (o sea cuando los beneficios económicos asociados con la sustitución superen los costos relativos).

Si el "potencial arrendador" tiene un derecho o una obligación de sustituir el activo sólo a partir de una fecha específica o al ocurrir un evento específico, su derecho 25

de sustitución no es sustantivo porque éste no puede sustituirlo por activos alternativos en cualquier momento del periodo de uso. Consecuentemente, el "potencial arrendatario" tiene el derecho de uso del activo.

La evaluación de si el derecho de sustitución del "potencial arrendador" es sustantivo se basa en hechos y circunstancias al comienzo del contrato y debe excluir la consideración de eventos futuros que, al comienzo del contrato, no sea probable que ocurran, tales como:

- a) Un acuerdo con un "potencial arrendatario" de pagar un precio superior al de mercado por el uso del activo;
- b) La introducción de nueva tecnología que no está sustancialmente desarrollada al comienzo del contrato;
- c) Un cambio sustancial en el uso o en el rendimiento del activo por el "potencial arrendatario" versus el considerado como probable al comienzo del contrato; y
- d) Un cambio sustancial en el precio de mercado del activo durante el periodo de uso versus el considerado como probable al comienzo del contrato.

Si el activo no se encuentra en los locales del "potencial arrendador", o sea que está en los del "potencial arrendatario" o en cualquier otro sitio, típicamente el derecho de un "potencial arrendador" de sustituir un activo no es sustantivo porque los costos asociados con la sustitución son generalmente mayores y, por ello, es más probable que superen los beneficios asociados con la sustitución del activo.

Los derechos u obligaciones del "potencial arrendador" para sustituir el activo por reparaciones y mantenimiento, si el activo no opera adecuadamente o si surge una actualización técnica, no impiden al "potencial arrendatario" tener el derecho de uso de un activo.

Si el "potencial arrendatario" no puede determinar fácilmente si el "potencial arrendador" tiene un derecho de sustitución sustantivo, debe suponer que cualquier derecho de sustitución no es sustantivo.

DERECHOS A OBTENER BENEFICIOS ECONÓMICOS POR EL USO DEL ACTIVO

Para controlar el uso de un activo identificado, se requiere que un "potencial arrendatario" tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes de su uso a lo largo de todo el periodo de uso (tal como su uso exclusivo en dicho periodo). Un "potencial arrendatario" puede obtener los beneficios económicos del uso de un activo directamente o indirectamente de muchas formas, tales como por su uso, tenencia o subarrendamiento. Éstos incluyen sus productos principales y subproductos, los flujos de efectivo potenciales procedentes de estos elementos, y otros beneficios económicos procedentes del uso del activo que podrían realizarse por una transacción comercial con un tercero.

Al evaluar el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo, el Banco debe considerar los que proceden del

uso del activo, dentro del alcance establecido del derecho del "potencial arrendatario" para usar el activo. Por ejemplo, si un contrato:

- a) Limita el uso de un activo a sólo un territorio específico durante el periodo de uso, el Banco debe considerar sólo los beneficios económicos de dicho uso dentro de ese territorio; o
- b) Especifica que un "potencial arrendatario" puede utilizar un activo sólo para producir un número específico de productos durante el periodo de uso, el Banco debe considerar sólo los beneficios económicos procedentes de dicho uso.

Si un contrato requiere que un "potencial arrendatario" pague al "potencial arrendador" o a un tercero una porción de los flujos de efectivo procedentes del uso de un activo como contraprestación, eso no impide que el "potencial arrendatario" tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo, porque sólo una parte de los ingresos se paga al "potencial arrendador" como contraprestación por el derecho de uso. 32

DERECHOS A DIRIGIR EL USO

Un "potencial arrendatario" tiene el derecho a dirigir el uso de un activo a lo largo de todo el periodo de uso sólo si: 33

- a) Tiene el derecho a decidir cómo y para qué propósito se usa el activo en ese periodo de uso; o
- b) Las decisiones relevantes sobre cómo y para qué propósito se usa el activo están predeterminadas y el "potencial arrendatario":
 - i. tiene el derecho a operar el activo (o dirigir a otros para operarlo como él determine) a lo largo de todo el periodo de uso, sin que el "potencial arrendador" tenga el derecho a cambiar sus instrucciones operativas; o
 - ii. diseñó el activo (o aspectos específicos del mismo) predeterminando cómo y para qué propósito debe usarse a lo largo de todo el periodo de uso.

Un "potencial arrendatario" tiene el derecho a dirigir el uso del activo si el contrato le permite cambiar cómo y para qué propósito se usa el activo a lo largo de todo el periodo de uso. Al hacer esta evaluación, debe considerar los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se usa el activo a lo largo de todo el periodo de uso. Éstas son relevantes cuando afectan los beneficios económicos que proceden de su uso. Es probable que las más relevantes sean diferentes para distintos contratos, dependiendo de la naturaleza del activo y los términos y condiciones del contrato. 34

Los derechos de toma de decisiones relevantes que, dependiendo de las circunstancias, conceden el derecho a cambiar cómo y para qué propósito se usa el activo, incluyen derechos a cambiar: 35

- a) El tipo de producto que se fabrica con el activo o el uso que se le da;
- b) Cuándo se fabrica el producto;
- c) Dónde se lleva a cabo la producción; y
- d) La decisión de fabricar o no el producto, y la cantidad a fabricar de ese producto.

Derechos de toma de decisiones que no conceden el derecho a dirigir el uso del activo incluyen los que se limitan a operar o mantener el activo. Estos derechos pueden corresponder al "potencial arrendatario" o al "potencial arrendador". 36

Las decisiones relevantes sobre cómo y para qué propósito se usa el activo pueden ser predeterminadas de diversas formas; por ejemplo, a través de su diseño o mediante restricciones contractuales sobre su uso. 37

Al evaluar si un "potencial arrendatario" tiene el derecho a dirigir el uso de un activo, deben considerarse sólo los derechos de toma de decisiones relevantes sobre su uso durante el periodo de uso, a menos que el "potencial arrendatario" haya diseñado el activo (o aspectos específicos de éste) predeterminando cómo y para qué propósito debe usarse a lo largo de todo el periodo de uso. Por consiguiente, a menos que se den esas condiciones, no deben considerarse decisiones que estén predeterminadas antes del periodo de uso. Por ejemplo, si un "potencial arrendatario" puede especificar la producción a obtener de un activo sólo antes del periodo de uso, éste no tiene el derecho a dirigir el uso de ese activo, pues, si no tiene otro derecho a tomar decisiones relacionadas con la operación del activo, el "potencial arrendatario" sólo tiene los mismos derechos que cualquier "potencial arrendatario" que compre bienes o servicios provenientes de dicho activo. 38

DERECHOS PROTECTORES

Un contrato puede incluir términos y condiciones diseñados para proteger el interés del "potencial arrendador" en el activo u otros activos, para proteger a su personal, o para asegurar el cumplimiento por el "potencial arrendador" con las leyes o regulaciones. Los derechos protectores normalmente definen el alcance de los derechos de uso del "potencial arrendatario", pero no le impiden, por sí solos, ejercer el derecho a dirigir el uso de un activo. 39

SEPARACIÓN DE LOS COMPONENTES DE UN CONTRATO

A partir de esta sección, se ha determinado que un contrato es, o contiene, un arrendamiento, y el "potencial arrendador" ya es un arrendador, y el "potencial arrendatario" ya es un arrendatario. 40

Para un contrato que es o que contiene un arrendamiento, el Banco debe reconocer cada componente de arrendamiento dentro del contrato, de manera separada, de aquellos componentes que no constituyen un arrendamiento. Lo anterior debe ser así a menos que el Banco decida, como solución práctica, no separar los componentes que constituyen un arrendamiento de aquéllos que no lo constituyen y, en su lugar, reconocer cada componente de arrendamiento (por clase de activo subyacente) y cualquier componente asociado que no sea de arrendamiento como si se tratase de un componente de arrendamiento único. En esta NIFBdM se establecen guías sobre la separación de los componentes de un contrato. 41

El derecho a usar un activo subyacente es un componente separado de arrendamiento si: 42

- a) El arrendatario puede beneficiarse del uso del activo subyacente por sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles, que son aquéllos que se venden o arriendan por separado (del 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 es altamente dependiente ni está altamente interrelacionado con otros activos subyacentes en el contrato. Por ejemplo, si un arrendatario puede decidir no arrendar cierto activo subyacente sin afectar significativamente sus derechos a usar otros activos subyacentes en el contrato, esto puede indicar que el activo subyacente no es altamente dependiente o altamente interrelacionado con los otros activos subyacentes.

Un contrato puede incluir un importe por pagar por el arrendatario para actividades y costos que no le transfieren un bien o servicio. Por ejemplo, un arrendador puede incluir en el importe total por pagar un cargo por tareas administrativas, u otros costos incurridos asociados con el arrendamiento, que no transfieren un bien o servicio al arrendatario. Estos importes por pagar no dan lugar a un componente separado del contrato, pero se consideran parte de la contraprestación total que se distribuye entre los componentes del contrato. 43

CONDICIONES DE RECONOCIMIENTO APLICABLES AL ARRENDATARIO

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y, en su caso, uno o más componentes adicionales que son o no de arrendamiento, un arrendatario debe distribuir la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento con base en el precio independiente relativo del componente de arrendamiento y el precio agregado independiente de los componentes que no son de arrendamiento. 44

El precio independiente relativo de los componentes debe determinarse sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cobraría de forma separada por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio independiente observable fácilmente disponible, el arrendatario debe estimar el precio independiente, maximizando el uso de información observable. 45

Según lo mencionado en párrafos anteriores, en caso de que sea difícil separar los componentes que no son de arrendamiento o estos sean de poca importancia relativa, un arrendatario puede elegir, por clase de activo subyacente, no separar los componentes que no son de arrendamiento de aquellos componentes que sí lo son y, en su lugar, debe reconocer cada componente de arrendamiento y cualquier componente asociado que no sea de arrendamiento como si se tratase de un componente de arrendamiento único. Esta solución práctica no es aplicable a derivados implícitos incluidos en el contrato de arrendamiento que cumplan los criterios de la NIFBdM C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*, para ser separados. 46

A menos que utilice la solución práctica del párrafo anterior, un arrendatario debe reconocer los componentes que no son de arrendamiento con base en las NIFBdM aplicables. 47

CONDICIONES DE RECONOCIMIENTO APLICABLES AL ARRENDADOR

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y, en su caso, uno o más componentes adicionales que son o no de arrendamiento, un arrendador debe distribuir la contraprestación del contrato aplicando la NIFBdM D-1, *Ingresos por contratos de ventas de bienes o prestación de servicios*. 48

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del arrendamiento se determina como el periodo no cancelable del mismo y los periodos cubiertos por una opción: 49

- a) Para extender el arrendamiento, si hay certeza razonable que el arrendatario vaya a ejercerla; y
- b) Para terminar el arrendamiento, si hay certeza razonable que el arrendatario no vaya a ejercerla.

Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable del mismo, debe analizarse el contrato y determinar el periodo por el que es exigible. Un arrendamiento deja de ser exigible cuando tanto el arrendatario como el arrendador tienen el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte, sin penalización o con una penalización insignificante. 50

Si sólo el arrendatario tiene el derecho de terminar un arrendamiento, éste debe evaluar la probabilidad de ejercer esta opción al determinar el plazo. Si sólo el arrendador tiene el derecho a terminar un arrendamiento, el periodo no cancelable del arrendamiento debe considerar el periodo cubierto por esa opción. 51

El plazo del arrendamiento empieza en la fecha de comienzo e incluye los periodos de gracia de pago de renta concedidos al arrendatario por el arrendador. 52

En la fecha de comienzo del arrendamiento, debe evaluarse si hay certeza razonable de que el arrendatario ejerza una opción para extender el arrendamiento o comprar el activo subyacente, o no ejerza una opción para terminarlo. Deben considerarse todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que los arrendatarios ejerzan, o no, las opciones, incluyendo los cambios esperados en hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta que sean ejercibles las opciones. Ejemplos de factores a considerar incluyen, pero no se limitan a: 53

- a) Los términos y condiciones contractuales para los periodos opcionales, comparados con los del mercado, tales como:
 - i. el importe de pagos por el arrendamiento en cualquier periodo opcional;
 - ii. el importe de cualquier pago variable por el arrendamiento u otros pagos contingentes, tales como pagos por penalización por terminación y garantías de valor residual; y
 - iii. los términos y condiciones de las opciones que son ejercibles después de los periodos opcionales iniciales (por ejemplo, una opción de compra que es ejercible al final de un periodo de renovación a un precio que está actualmente por debajo del mercado).

- b) Las mejoras a locales arrendados significativas llevadas a cabo (o que se espera llevar a cabo) por el arrendatario a lo largo del plazo del contrato, que se estima tengan un beneficio económico significativo para el arrendatario cuando las opciones de extender o terminar el arrendamiento, o comprar el activo subyacente lleguen a ser ejercibles;
- c) Los costos relacionados con la terminación del arrendamiento, tales como los de negociación, de reubicación, de identificación de otro activo subyacente adecuado para las necesidades del arrendatario, de integración de un nuevo activo en las operaciones del arrendatario, o penalizaciones de terminación y costos similares, incluyendo los asociados con la devolución del activo subyacente en una condición o ubicación especificada contractualmente;
- d) La importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario, considerando, por ejemplo, si el activo subyacente es un activo especializado, su ubicación y la disponibilidad de alternativas adecuadas; y
- e) Las condiciones para el ejercicio de la opción y la probabilidad de que existirán esas condiciones.

Una opción para extender o terminar un arrendamiento puede incluir una o más características contractuales (por ejemplo, una garantía del valor residual), de tal manera que el arrendatario garantice al arrendador una rentabilidad mínima o cobros fijos que son sustancialmente los mismos, independientemente de si ejerce o no la opción. En estos casos, y a pesar de la orientación que otorga esta NIFBdM, sobre los pagos en sustancia fijos, debe suponerse que hay certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción para extender el arrendamiento o no ejercerá la opción para terminarlo. 54

Cuanto más corto sea el periodo no cancelable de un arrendamiento, mayor será la probabilidad de que un arrendatario ejerza una opción para extender el arrendamiento o no ejerza una opción para terminarlo, ya que es probable que los costos asociados con la obtención de un activo sustituto sean proporcionalmente más altos. 55

El historial de un arrendatario sobre el periodo en que ha usado habitualmente ciertos tipos de activos (arrendados o comprados), junto con sus razones económicas para hacerlo, pueden proporcionar información útil para evaluar si hay certeza razonable de que el arrendatario ejercerá o no una opción. Por ejemplo, si un arrendatario usa habitualmente ciertos tipos de activos por un periodo de tiempo determinado o si el arrendatario ejerce frecuentemente las opciones sobre los arrendamientos de ciertos tipos de activos subyacentes, el arrendatario debe considerar las razones económicas de su historial al evaluar si tiene certeza razonable de ejercer una opción. 56

Un arrendamiento a muy largo plazo o sin fecha de vigencia es, en ocasiones, considerado como económicamente similar a la compra del activo subyacente. En estos casos, debe considerarse el plazo sobre el cual existe una certeza razonable de usar el activo subyacente, tomando en cuenta su vida económica y el historial de un arrendatario sobre el periodo en que ha usado habitualmente estos tipos de activos. 57

Un arrendatario debe reevaluar si hay certeza razonable de que ejerza una opción de extensión o no ejerza una de terminación, en el momento en que ocurra un evento o cambio significativo en circunstancias que: 58

- a) Esté dentro del control del arrendatario; y
- b) Afecte la certeza razonable de que el arrendatario vaya o no a ejercer una opción no incluida previamente en su determinación del plazo del arrendamiento.

Algunos ejemplos de eventos o cambios significativos en circunstancias incluyen: 59

- a) Mejoras a locales arrendados significativas no previstas en la fecha de comienzo del arrendamiento que se espera tengan un beneficio económico significativo para el arrendatario cuando la opción para extender o terminar el arrendamiento, o comprar el activo subyacente, sea ejercible;
- b) Una modificación significativa, o bien la personalización del activo subyacente, que no se hubiera podido prever en la fecha de comienzo del arrendamiento;
- c) El comienzo de un subarrendamiento del activo subyacente por un periodo que va más allá del final de plazo de arrendamiento previamente determinado; y
- d) Una decisión de negocio del arrendatario que es directamente relevante para ejercer, o no, una opción (por ejemplo, una decisión de extender el arrendamiento de un activo complementario, disponer de un activo alternativo o disponer de una unidad de negocio en la que se emplea el activo por derecho de uso).

El Banco debe modificar el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si: 60

- a) El arrendatario ejerce una opción previamente no incluida, o no ejerce una opción previamente incluida, en la determinación del plazo del arrendamiento;
- b) Ocurre un evento que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción previamente no incluida en la determinación que se haya hecho del plazo del arrendamiento; o
- c) Ocurre un evento que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción previamente incluida en la determinación del plazo del arrendamiento.

CRITERIOS DE VALUACIÓN

ARRENDATARIO

VALUACIÓN INICIAL

Un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento. 61

VALUACIÓN INICIAL DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO

En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar el activo por derecho de uso al costo. 62

Excepto para, operaciones de venta con arrendamiento en vía de regreso, el costo del activo por derecho de uso debe incluir: 63

- a) El importe de la valuación inicial del pasivo por arrendamiento, como se describe más adelante en esta NIFBdM;
- b) Los pagos por arrendamiento realizados antes o en la fecha de comienzo del arrendamiento, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c) Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d) Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al retirar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento. El arrendatario incurre en obligaciones por esos costos ya sea en la fecha de comienzo del arrendamiento o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo específico.

Un arrendatario puede negociar un arrendamiento antes de que esté disponible el activo subyacente para su uso por el arrendatario. Para algunos arrendamientos, puede ser necesario construir o rediseñar el activo subyacente para su uso por el arrendatario, por lo que puede requerirse a éste realizar pagos relacionados con la construcción o diseño del activo subyacente. 64

Si un arrendatario incurre en costos relacionados con el diseño, construcción o instalación de un activo subyacente, debe reconocer esos costos utilizando otras NIFBdM aplicables, tales como la NIFBdM C-6, *Inmuebles, mobiliario y equipo*, para adaptaciones o mejoras a locales arrendados. Los costos relacionados con la construcción o diseño de un activo subyacente no incluyen los pagos realizados por el arrendatario por el derecho a usar el activo subyacente, que son pagos por arrendamiento, independientemente del momento de esos pagos. 65

VALUACIÓN INICIAL DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO

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 incremental de financiamiento; o b) la tasa libre de riesgo determinada con referencia al plazo del arrendamiento; la elección debe hacerse por cada contrato y mantenerse hasta el final del mismo. 66

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la valuación del pasivo por arrendamiento incluye los siguientes pagos por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento, que no se hayan efectuado a esa fecha: 67

- a) Pagos fijos (incluyendo los pagos en sustancia fijos descritos más adelante en esta NIFBdM), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;

- b) Pagos que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados usando el índice o tasa en la fecha de comienzo del arrendamiento (como se indica más adelante en esta NIFBdM);
- c) Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- d) El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable de ejercer esa opción (considerando los factores descritos anteriormente, relacionados con el ejercicio de una opción para comprar el activo); y
- e) Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento no incluyen pagos asignados a los componentes de un contrato que no son de arrendamiento, a menos que el arrendatario elija la solución práctica que permite combinarlos y reconocerlos como un componente de arrendamiento único. 68

Los pagos por arrendamiento incluyen cualesquier pagos en sustancia fijos, los cuales, aunque en su forma suponen variabilidad, en sustancia son inevitables, es decir, son pagos que se estructuran como pagos variables y pueden llegar a establecerse en cláusulas; sin embargo no tienen sustancia económica real. 69

Los pagos que dependen de un índice o una tasa incluyen, por ejemplo, pagos vinculados al índice de precios al consumidor, precios vinculados a una tasa de interés de referencia (tal como la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, o TIIIE) o pagos que varían para reflejar cambios en los precios de alquiler del mercado. 70

VALUACIÓN POSTERIOR

VALUACIÓN POSTERIOR DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar un activo por derecho de uso al costo: 71

- a) Menos la depreciación o amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- b) Ajustado por cualquier remedición del pasivo por arrendamiento que refleje las reevaluaciones o modificaciones del arrendamiento, y cualquier cambio a los pagos en sustancia fijos futuros que hayan sido modificados.

Un arrendatario debe aplicar los requerimientos de depreciación de la NIFBdM C-6, *Inmuebles, mobiliario y equipo*, o amortización de la NIFBdM C-8, *Activos intangibles*, dependiendo de la naturaleza del activo subyacente, al depreciar o amortizar el activo por derecho de uso, sujeto a los requerimientos del siguiente párrafo. 72

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 73

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.

VALUACIÓN POSTERIOR DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe valorar un pasivo por arrendamiento: 74

- 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 o modificaciones del arrendamiento, y también para reflejar los pagos en sustancia fijos futuros que hayan sido modificados.

El interés devengado sobre un pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del mismo debe ser el importe que produce una tasa de interés periódica constante usando el método de interés efectivo sobre el saldo de dicho pasivo. 75

La tasa de interés periódica constante, si no hay necesidad de realizar una remediación del pasivo, es: 76

- a) La tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; o
- b) La tasa incremental del financiamiento; o
- c) En su caso, la tasa libre de riesgo.

La tasa de interés periódica constante, en dado caso de que haya necesidad de llevar a cabo una remediación del pasivo, es: 77

- a) La tasa de interés implícita modificada en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; o
- b) La tasa incremental modificada del financiamiento; o
- c) En su caso, la tasa libre de riesgo.

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe reconocer en el resultado del ejercicio, a menos que los costos se capitalicen en otro activo con base en otras NIFBdM aplicables, lo siguiente: 78

- a) El interés devengado sobre el pasivo por arrendamiento; y
- b) Los pagos variables por arrendamiento no incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que se devengan.

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendatario debe aplicar lo establecido en los párrafos siguientes para remedir el pasivo por arrendamiento y reflejar cualquier cambio en los pagos por arrendamiento. El importe de la remediación del pasivo por arrendamiento debe reconocerse como un ajuste al activo por derecho de uso; sin embargo, si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero y se produce una reducción adicional en la valuación del pasivo por arrendamiento, un arrendatario debe reconocer los importes restantes de la remediación en el resultado del ejercicio. 79

Un arrendatario debe realizar una remediación del pasivo por arrendamiento y descontar los pagos futuros por arrendamiento modificados, usando una tasa de descuento modificada cuando, derivado de cambios en las circunstancias del arrendamiento: 80

- a) Se modifica la certeza razonable de que el arrendatario ejerza una opción de extensión de plazo o no ejerza una de terminación del arrendamiento; en tal caso se deben determinar los pagos por arrendamiento modificados, sobre la base del plazo del arrendamiento modificado; o
- b) Se modifica la certeza razonable de que el arrendatario ejerza una opción para comprar el activo subyacente; en tal caso se deben determinar los pagos por arrendamiento modificados, para reflejar el cambio en los importes por pagar considerando la opción de compra.

Al aplicar el párrafo anterior, un arrendatario debe determinar la tasa de descuento modificada como la tasa de interés implícita en el arrendamiento para el resto del plazo del arrendamiento, si esa tasa puede determinarse con facilidad, o, de no ser posible, debe determinar la tasa incremental de financiamiento del arrendatario en la fecha de la nueva evaluación. 81

Un arrendatario debe realizar una remediación del pasivo por arrendamiento y descontar los pagos futuros por arrendamiento modificados, si: 82

- a) Se produce un cambio en los importes por pagar esperados relacionados con una garantía del valor residual; en tal caso se deben determinar los pagos por arrendamiento modificados, para reflejar el cambio en los importes que se espera pagar con la garantía del valor residual; o
- b) Se produce un cambio en los pagos futuros por arrendamiento precedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos, incluyendo, por ejemplo, un cambio para reflejar los cambios en los precios de renta del mercado con base en una revisión de las rentas del mercado. En este caso se deben determinar los pagos por arrendamiento modificados sólo cuando haya un cambio en los flujos de efectivo (es decir, cuando el ajuste a los pagos por arrendamiento tenga efecto). Un arrendatario debe determinar los pagos por arrendamiento modificados, por lo que resta del plazo del arrendamiento, sobre la base de los pagos contractuales modificados.

Al aplicar el párrafo anterior, un arrendatario no debe modificar la tasa de descuento, a menos que el cambio en los pagos por arrendamiento proceda de un cambio en la tasa de interés variable, en cuyo caso el arrendatario debe modificar la tasa de descuento para reflejar los cambios en la tasa de interés. 83

MODIFICACIONES DE UN CONTRATO

Un arrendatario debe reconocer una modificación al contrato como un arrendamiento separado sólo si se presentan las dos siguientes condiciones: 84

- a) La modificación incrementa el alcance del arrendamiento añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes; y
- b) La contraprestación por el arrendamiento se incrementa por un importe acorde con el precio independiente del incremento en el alcance y por cualquier ajuste apropiado a ese precio para reflejar las circunstancias del contrato específico.

En el caso de una modificación al contrato que no se reconozca como un arrendamiento separado, un arrendatario debe, en la fecha efectiva de la modificación del arrendamiento: 85

- a) Distribuir la contraprestación del contrato modificado aplicando lo descrito anteriormente en esta NIFBdM, en la sección de Condiciones de reconocimiento aplicables al arrendatario;
- b) Determinar el plazo modificado del arrendamiento; y
- c) Remedir el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento modificados aplicando la tasa de descuento modificada, la cual debe determinarse como la tasa de interés implícita en el arrendamiento para lo que resta del plazo del arrendamiento, si esa tasa puede ser determinada con facilidad o, en caso contrario, la tasa incremental de financiamiento del arrendatario en la fecha efectiva de la modificación.

En una modificación del contrato que no se reconozca como un arrendamiento separado, el arrendatario debe reconocer la remediación del pasivo por arrendamiento: 86

- a) Disminuyendo el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la terminación parcial o total del arrendamiento, por las modificaciones que disminuyen el alcance de éste. El arrendatario debe reconocer las ganancias o pérdidas relacionadas con la terminación parcial o total del arrendamiento en el resultado del ejercicio; y
- b) Ajustando el activo por derecho de uso para todas las demás modificaciones del arrendamiento.

ARRENDADOR

CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

Un arrendador debe clasificar cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. 87

Un arrendamiento debe clasificarse como financiero cuando transfiera al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente; en caso contrario, debe clasificarse como operativo. 88

Entre los riesgos inherentes a la propiedad de un activo se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño por cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por un aumento de valor o por una realización del valor residual. 89

La clasificación de un arrendamiento como financiero u operativo depende de la sustancia económica de la transacción y no de la forma legal del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero son: 90

- a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- b) El arrendatario tiene la opción para comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor razonable en el momento en que la opción se convierte en ejercible, dado que desde la fecha del acuerdo se prevé con certeza razonable, que tal opción será ejercida;
- c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;
- d) En la fecha del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente a sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente;
- e) El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede usarlo, sin realizarle modificaciones importantes;
- f) Si el arrendatario puede terminar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal terminación fueran asumidas por el arrendatario;
- g) Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual estimado recaerán sobre el arrendatario; y
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los de mercado.

Los ejemplos y situaciones contenidos en el párrafo anterior no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente, debe clasificarse como operativo. Por ejemplo, si se transfiriera la propiedad del activo subyacente al término del arrendamiento por un pago variable que fuese igual a su valor razonable en ese momento, o si existieran pagos variables por arrendamiento, como consecuencia de los cuales el arrendador no transfiriera sustancialmente todos los riesgos y beneficios relativos. 91

La clasificación del arrendamiento se realiza en la fecha del acuerdo y se evalúa nuevamente sólo si se produce una modificación al contrato. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo subyacente) o los cambios en circunstancias (por ejemplo, el incumplimiento por parte del arrendatario), no deben dar lugar a una nueva clasificación del arrendamiento para efectos contables. 92

Un contrato de arrendamiento podría incluir términos y condiciones para ajustar los pagos por arrendamiento por cambios específicos que ocurran entre la fecha del acuerdo y la de comienzo del arrendamiento (tal como un cambio en el costo para el arrendador del activo subyacente o un cambio en el costo para el arrendador del financiamiento del arrendamiento). En ese caso, para efectos de clasificar el arrendamiento, el efecto de cualquier cambio debe considerarse que ha ocurrido en la fecha del acuerdo. 93

Cuando un arrendamiento incluya tanto componentes de terrenos como de edificios, el arrendador debe evaluar la clasificación de cada componente por 94

separado como un arrendamiento financiero u operativo, siendo una consideración importante que generalmente los terrenos tienen una vida económica indefinida.

Para clasificar y reconocer un arrendamiento de terrenos y edificios, un arrendador debe distribuir los pagos por arrendamiento (incluyendo todos los pagos por adelantado) entre los componentes de terrenos y edificios en proporción a los valores razonables relativos de los derechos de arrendamiento en dichos componentes en la fecha del acuerdo. Si los pagos por el arrendamiento no pueden distribuirse confiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento debe clasificarse como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento debe clasificarse como operativo. 95

Para un arrendamiento de terrenos y edificios en el que el importe de los terrenos no es significativo para el arrendamiento, el arrendador puede tratar los terrenos y los edificios como una sola unidad y clasificarlo como un arrendamiento financiero u operativo. En este caso, un arrendador debe considerar la vida económica de los edificios como la correspondiente al activo subyacente en su totalidad. 96

SUBARRENDAMIENTOS

Un subarrendador debe clasificar un subarrendamiento como un arrendamiento financiero o como uno operativo de la forma siguiente: 97

- a) Si el arrendamiento base es un arrendamiento a corto plazo por el cual el arrendatario no ha reconocido el activo por derecho de uso, utilizando la opción que otorga esta NIFBdM, de no aplicar los requerimientos para arrendatarios, el subarrendamiento debe clasificarse como un arrendamiento operativo; o
- b) Si el subarrendador reconoce el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento base conforme a los requerimientos para arrendatarios, el subarrendamiento debe clasificarse como un arrendamiento operativo o financiero por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento base y no por referencia al activo subyacente (por ejemplo, un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo sujeto al arrendamiento).

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

VALUACIÓN INICIAL

En la fecha de comienzo del arrendamiento, un arrendador debe reconocer en su balance general los activos que mantenga en arrendamiento financiero, dando de baja el activo subyacente y reconociendo la inversión neta en el arrendamiento. 98

El arrendador debe usar la tasa de interés implícita en el arrendamiento para valorar la inversión neta en el arrendamiento. En el caso de un subarrendamiento, si dicha tasa no puede determinarse con facilidad, un subarrendador puede usar la tasa de descuento utilizada en el arrendamiento base (ajustada por los costos directos iniciales asociados con el subarrendamiento) para valorar la inversión neta en el subarrendamiento. 99

Los costos directos iniciales deben incluirse en la valuación inicial de la inversión neta en el arrendamiento y reducirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento. La tasa de interés implícita en el arrendamiento se define de forma tal que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en la inversión neta del arrendamiento; no hay necesidad de considerarlos por separado. 100

En la fecha de comienzo del arrendamiento, los pagos por arrendamiento incluidos en la valuación de la inversión neta en el arrendamiento incluyen los pagos por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento, aún no recibidos en la fecha de comienzo del arrendamiento, como sigue: 101

- a) Pagos fijos (incluyendo los pagos en sustancia fijos), menos los incentivos del arrendamiento por pagar;
- b) Pagos que dependen de un índice o una tasa, valuados usando el índice o tasa en la fecha de comienzo del arrendamiento;
- c) Cualquier garantía del valor residual otorgada al arrendador por el arrendatario, por una parte relacionada con el arrendatario o por un tercero no relacionado con el arrendador, que sean financieramente capaces de satisfacer las obligaciones garantizadas; y
- d) El precio de ejercicio de una opción de compra si hay certeza razonable que el arrendatario vaya a ejercer esa opción, o los pagos de penalizaciones para terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción de terminación. Para evaluar la certeza razonable de las opciones, deben considerarse todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que los arrendatarios las ejerzan, o no, incluyendo los cambios esperados en hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta que sean ejercibles dichas opciones.

VALUACIÓN POSTERIOR

Un arrendador debe reconocer los intereses sobre la inversión neta en el arrendamiento a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre una base que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta en el arrendamiento. Los pagos por arrendamiento recibidos por el arrendador en el periodo se aplican contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no devengados. 102

Un arrendador debe revisar regularmente los valores residuales no garantizados estimados utilizados para calcular la inversión neta en el arrendamiento. Si ha ocurrido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, el arrendador debe reconocer en el resultado del ejercicio cualquier reducción respecto a los importes devengados y debe modificar los intereses por devengar (a través de la tasa de interés) en el plazo restante del arrendamiento. 103

Un arrendador que tiene un activo en arrendamiento financiero clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) debe aplicar las normas correlativas a los activos disponibles para la venta. 104

MODIFICACIONES DE UN CONTRATO

Un arrendador debe reconocer una modificación de un arrendamiento financiero como un arrendamiento separado si: 105

- a) La modificación incrementa el alcance del arrendamiento añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes; y
- b) La contraprestación por el arrendamiento se incrementa por un importe acorde con el precio independiente de los derechos de uso adicionales y por cualquier ajuste apropiado a ese precio independiente para reflejar las circunstancias del contrato específico.

En caso de una modificación de un arrendamiento financiero que no se reconozca como un arrendamiento separado, un arrendador debe reconocer la modificación como sigue: 106

- a) Si el arrendamiento hubiera sido clasificado como un arrendamiento operativo si la modificación hubiera estado vigente en la fecha del acuerdo, el arrendador debe:
 - i. tratar la modificación al contrato como un arrendamiento nuevo desde la fecha efectiva de la modificación; y
 - ii. reclasificar la inversión neta en el arrendamiento inmediatamente antes de la fecha efectiva de la modificación al contrato al rubro del activo subyacente correspondiente;
- b) Si el arrendamiento hubiera sido clasificado de todas maneras como un arrendamiento financiero, si la modificación hubiera estado vigente en la fecha del acuerdo, el arrendador debe aplicar, en su caso, los requerimientos para la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés establecidos en la NIFBdM C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*, y en la NIFBdM C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*.

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

RECONOCIMIENTO

Un arrendador debe reconocer los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos cuando se devengan, en línea recta o de acuerdo con otra base sistemática, si ésta es más representativa del patrón de consumo de los beneficios económicos del activo subyacente por su uso. 107

Un arrendador debe reconocer en resultados los costos y gastos incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento, incluyendo la depreciación o amortización del activo subyacente, conforme se devengan. 108

Un arrendador debe añadir los costos directos iniciales incurridos para concertar un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y debe 109

reconocer dichos costos en resultados a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La política de depreciación o amortización para activos subyacentes sujetos a arrendamientos operativos debe ser congruente con la política de depreciación o amortización normal que el arrendador siga para activos similares, conforme a la NIFBdM C-6, *Inmuebles, mobiliario y equipo* o la NIFBdM C-8, *Activos intangibles*. 110

MODIFICACIONES DE UN CONTRATO

Un arrendador debe reconocer una modificación en un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de la modificación, considerando cualesquier pagos por arrendamiento anticipados o pendientes de pago relacionados con el arrendamiento original como parte de los pagos del nuevo arrendamiento. 111

VENTA CON ARRENDAMIENTO EN VÍA DE REGRESO

Si una entidad (el vendedor-arrendatario) transfiere un activo a otra entidad (el comprador-arrendador) y la primera arrienda ese activo de la segunda, ambos deben reconocer el contrato de transferencia y el arrendamiento en vía de regreso aplicando esta sección. En este caso, el Banco debe reconocer la transacción, dependiendo de su posición, ya sea como vendedor-arrendatario o como comprador arrendador. 112

Un vendedor-arrendatario debe aplicar los requerimientos de transferencia de control establecidos en la NIFBdM D-1, *Ingresos por contratos de venta de bienes o prestación de servicios*, para determinar si la transferencia de un activo o parte de éste califica como venta y si debe reconocerse el ingreso correspondiente. 113

Si la transferencia de un activo por el vendedor-arrendatario satisface los requerimientos de la NIFBdM D-1, *Ingresos por contratos de venta de bienes o prestación de servicios*, para ser reconocida como una venta parcial del activo: 114

- a) El vendedor-arrendatario debe:
 - i) dar de baja el activo transferido y reconocer cualquier ganancia o pérdida por la diferencia entre el precio de venta del activo transferido y su importe en libros;
 - ii) determinar el pasivo por arrendamiento en vía de regreso al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento esperados, incluyendo los pagos fijos, cualesquier pagos variables estimados, los importes que espera pagar como garantías de valor residual, y los pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento;
 - iii) reconocer el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento en vía de regreso en la proporción que corresponde a los derechos de uso conservados por el vendedor-arrendatario. Dicho activo por derecho de uso se determina: a) dividiendo el pasivo por arrendamiento en vía de regreso del inciso ii) anterior entre el precio de venta del activo transferido; y b) multiplicando el resultado por el importe en libros anterior del activo;

- iv) ajustar el importe de cualquier ganancia o pérdida reconocida conforme al inciso i) anterior a la relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador. Dicho ajuste se determina por la diferencia entre el pasivo por arrendamiento en vía de regreso del inciso ii) y el activo por derecho de uso determinado en el inciso iii); y
- b) El comprador-arrendador debe reconocer la compra del activo aplicando las NIFBdM que correspondan, y el arrendamiento aplicando los requerimientos de reconocimiento de esta NIFBdM para el arrendador.

Posteriormente, cualquier diferencia entre los pagos reales realizados por el arrendamiento y los pagos por arrendamiento esperados para el periodo sobre el que se informa debe reconocerse en los resultados de periodo. Si existen insuficiencias en los pagos reales efectuados (es decir, los pagos efectuados son inferiores a los pagos adeudados) o recuperaciones de insuficiencias, el arrendatario-vendedor debe ajustar también el importe en libros del pasivo por arrendamiento. 115

Si la transferencia de un activo por el vendedor-arrendatario no satisface los requerimientos de la NIFBdM D-1, *Ingresos por contratos de venta de bienes o prestación de servicios*, para ser reconocida como una venta del activo: 116

- a) El vendedor-arrendatario debe continuar reconociendo el activo transferido y debe reconocer un pasivo financiero igual al monto de la transferencia. El pasivo financiero debe reconocerse aplicando la NIFBdM C-19, *Instrumentos financieros por pagar*, y
- b) El comprador-arrendador no debe reconocer el activo transferido y debe reconocer un activo financiero igual a los recursos de la transferencia, aplicando la NIFBdM C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*.

Un vendedor-arrendatario puede obtener el derecho legal de propiedad de un activo subyacente antes de que se transfiera dicho derecho al arrendador. La obtención del derecho legal de propiedad no determina por sí mismo cómo reconocer la transacción. 117

Si el vendedor-arrendatario controla (u obtiene el control) del activo subyacente antes de que se transfiera al arrendador, la transacción es una venta con arrendamiento en vía de regreso. 118

Si el arrendatario no obtiene el control del activo subyacente antes de que se transfiera al arrendador, la transacción no es una venta con arrendamiento en vía de regreso. 119

CRITERIOS DE PRESENTACIÓN

ARRENDATARIO

PRESENTACIÓN EN EL BALANCE GENERAL

El Banco debe presentar los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, dentro del balance general, atendiendo a los rubros previstos en 120

el Art. 38 del Reglamento considerando las necesidades de información del Banco y la importancia relativa.

PRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

- En el estado de resultados integral del periodo, el Banco debe presentar: 121
- 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.

ARRENDADOR

PRESENTACIÓN EN EL BALANCE GENERAL

El Banco debe presentar la inversión neta o los activos subyacentes, según corresponda a un arrendamiento financiero u operativo, dentro del balance general, atendiendo a los rubros previstos en el Art. 38 del Reglamento considerando las necesidades de información del Banco y la importancia relativa. 122

PRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

El Banco debe presentar el ingreso por arrendamientos y el ingreso por intereses sobre la inversión neta en el arrendamiento, dentro del estado de resultados integral. 123

CRITERIOS DE REVELACIÓN

- Las revelaciones deben presentarse atendiendo a su importancia relativa y cuando no generen: 124
- a) Interpretaciones equívocas por parte de los usuarios; o
 - b) Afectaciones a la capacidad del Banco para cumplir con su objetivo prioritario o sus finalidades.

EL BANCO COMO ARRENDATARIO

El objetivo de la información a revelar es permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio del Banco. 125

- Cuando sea relevante, el Banco debe revelar en un formato apropiado los siguientes importes para el periodo sobre el que se informa: 126
- 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; es decir, por

- los cuales el Banco decidió no aplicar los requerimientos para arrendatarios según se explicó al inicio de esta NIFBdM. El gasto registrado por este tipo de arrendamientos, no debe incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;
- d) El gasto relativo a pagos variables por arrendamiento no incluidos en la valuación de los pasivos por arrendamiento;
 - e) Ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos;
 - f) Salidas de efectivo totales por arrendamientos;
 - g) Adiciones de activos por derecho de uso;
 - h) Ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso; y
 - i) El importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa, por clase de activo subyacente.
- Cuando sea relevante, los importes revelados deben incluir los costos que el Banco haya capitalizado en el importe en libros de un activo durante el periodo sobre el que se informa. 127
- Cuando sea relevante, el Banco debe revelar el importe de sus compromisos por los arrendamientos a corto plazo por los cuales no se ha reconocido el activo por derecho de uso es decir, el Banco decidió no aplicar los requerimientos para arrendatarios según se explicó al inicio de esta NIFBdM, sólo si el importe de dichos compromisos al final del periodo sobre el que se informa difiere de manera importante del gasto por arrendamiento de duración igual o inferior a un mes. 128
- Cuando sea relevante, un arrendatario que tiene arrendamientos a corto plazo o de activos de bajo valor, por los cuales no se ha reconocido el activo por derecho de uso; es decir, por los cuales el Banco decidió no aplicar los requerimientos para arrendatarios según se explicó al inicio de esta NIFBdM, debe revelar ese hecho. 129
- EL BANCO COMO ARRENDADOR**
- El objetivo de la información a revelar para el Banco, en su carácter de arrendador, es permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre su situación financiera y sus resultados. 130
- Cuando sea relevante, el Banco debe revelar en un formato apropiado los siguientes importes para el periodo sobre el que se informa: 131
- a) Para arrendamientos financieros:
 - i. utilidad o pérdida en las ventas de los activos subyacentes;
 - ii. intereses devengados sobre la inversión neta en el arrendamiento; y
 - iii. el ingreso relativo a pagos variables por arrendamiento no incluidos en la valuación de la inversión neta en el arrendamiento.
 - b) Para arrendamientos operativos, el ingreso del arrendamiento, revelando el relacionado con pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o una tasa.

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

El Banco debe proporcionar una explicación cualitativa de los cambios significativos durante el periodo de la inversión neta en los arrendamientos financieros, de acuerdo a la importancia relativa. 132

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Para partidas sujetas a un arrendamiento operativo, el Banco debe aplicar los requerimientos de información a revelar de las normas correspondientes, con base en la naturaleza de los activos en arrendamiento y con base a la importancia relativa. 133

VIGENCIA

Las disposiciones contenidas en esta NIFBdM entran en vigor el 1º de enero de 2024 y dejan sin efecto a la NIFBdM D-5, *Arrendamientos*, que fue establecida por el Banco el 1º de enero de 2022. 134