

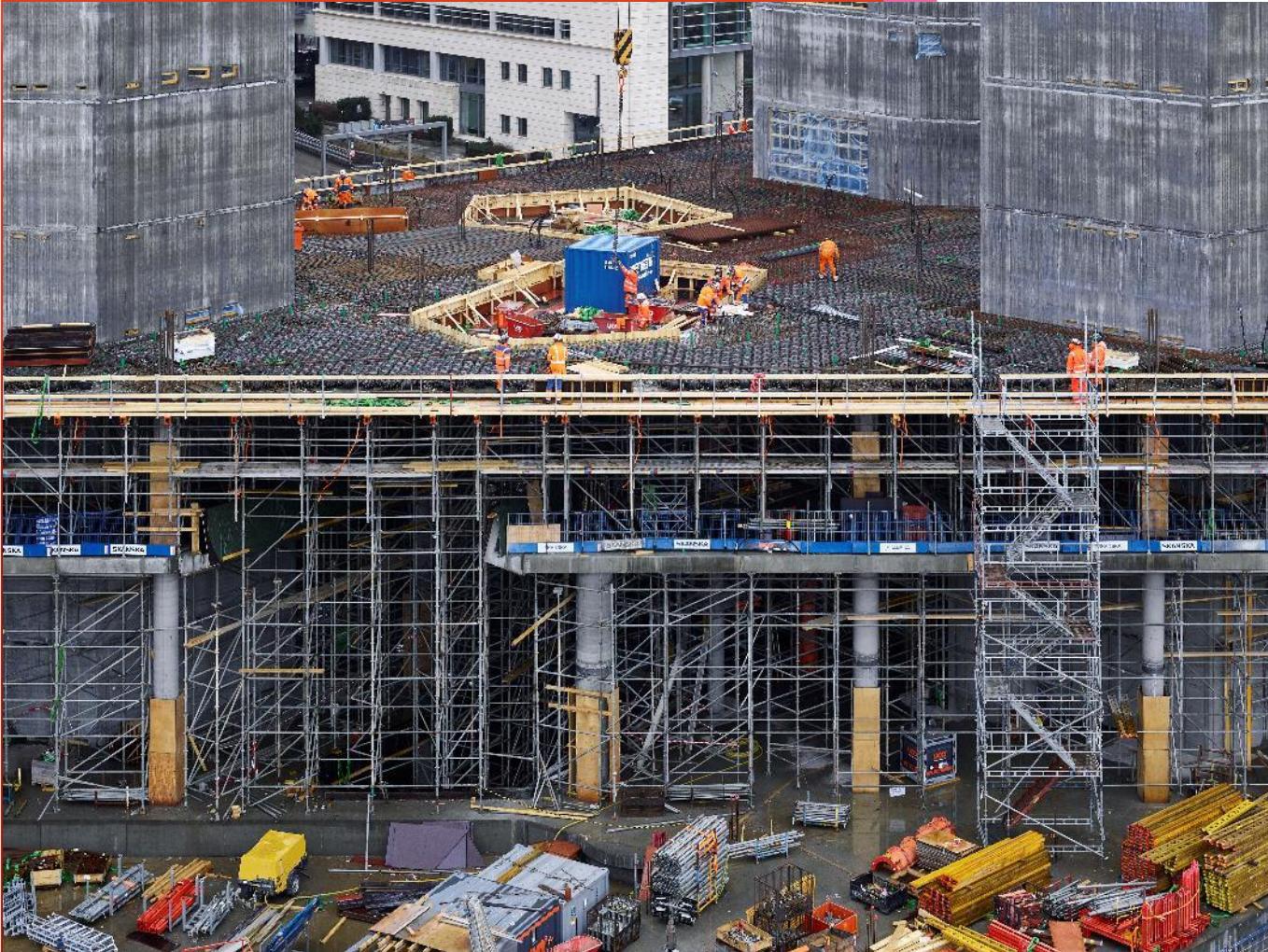
## ***Alerta – Función técnica***

Octubre 2018 – 2018-04

### **NIIF 16**

### **Arrendamientos**

### **¿Esta su empresa preparada?**





#### La nueva norma, NIIF 16

El IASB publicó la nueva norma de arrendamiento NIIF 16, la cual entrará en vigencia el 1 de enero de 2019. En general cualquier entidad que participe en contratos de arrendamiento, como mecanismo para acceder a un activo, se verá afectada por esta nueva norma.



#### Redefine las métricas financieras comúnmente empleadas

La norma elimina casi por completo el reconocimiento contable actual de los arrendamientos operativos y redefine muchas de las métricas financieras empleadas como el % de apalancamiento o el EBITDA. Esto mejorará la comparabilidad, pero por otro lado afectará índices de cobertura, índices de crédito, costos de interés y la presentación de los estados financieros.



#### Modelo de negocio

La nueva norma pudiera afectar el modelo de negocio de los arrendadores, en la medida que las necesidades y conductas de los arrendatarios cambien. Pudiera igualmente acelerar la creación de mercados que se enfoquen más en los servicios que en los activos físicos.



#### Información de negocio y procesos

El impacto de los cambios en la norma afectará áreas como: los procesos de negocio de los arrendatarios, sistemas de información y controles. Los arrendatarios requerirán significativamente más información que les permita el reconocimiento contable requerido. Las entidades deben tomar un enfoque multidimensional para su implementación, no solo contable.



#### Prepárese ahora

Lo más temprano que comience a entender el impacto que esta nueva norma pudiera tener sobre su organización, mejor preparado estará, reduciendo de esta manera potenciales problemas y costos asociados a la implementación.





## Contenido

<i>El impacto de la nueva norma de arrendamiento</i>	4
<i>Alcance</i>	5
<i>¿Cómo separar los elementos de un arrendamiento?</i>	6
<i>El nuevo modelo</i>	7
<i>Ejemplos de aplicaciones prácticas</i>	9
<i>El impacto en algunas industrias</i>	10
<i>Impactos financieros, operativos y de negocio</i>	12
<i>Contabilidad de transición y fecha efectiva</i>	14
<i>Contáctenos</i>	15



# El impacto de la nueva norma de arrendamiento

El IASB publicó la NIIF 16 en enero de 2016 con fecha efectiva para ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019.

La nueva norma requiere que el arrendador reconozca casi todos los arrendamientos en el balance general, reflejando de esta forma el derecho a usar el activo por un periodo de tiempo, así como el pasivo asociado a los pagos contractuales.

**El arrendamiento es una forma de financiamiento utilizada de forma general en el mundo, que permite a las entidades utilizar propiedades y equipos sin necesidad de incurrir en grandes desembolsos de caja desde el inicio.**

**Igualmente provee flexibilidad permitiendo al arrendador manejar los riesgos de obsolescencia y valor residual de los activos.**

De acuerdo con las normas actuales, un arrendador contabiliza un arrendamiento ya sea como arrendamiento operativo o financiero, sobre la base de una serie de reglas y pruebas complejas, que resultan en que el activo pueda quedar registrado o no en el balance general.

El impacto en los reportes financieros del arrendador, el financiamiento de activos, sistemas de TI y los procesos y controles, se espera sea substancial. Muchas compañías arriendan activos de gran tamaño, incluyendo vehículos, oficinas, plantas eléctricas, tiendas, torres celulares y aeronaves.

Por lo tanto, los arrendatarios se verán altamente afectados por la nueva norma. La contabilidad de los arrendadores permanecerá en su mayor parte sin cambios, sin embargo pudieran tener impactos en sus modelos de negocio como producto de cambios en las necesidades y comportamientos de los arrendatarios.

## Arrendatarios

- La nueva norma afectará los indicadores financieros más comúnmente utilizados tales como el índice de apalancamiento, posición corriente, rotación de activos, costo de financiamiento, EBITDA, EBIT, utilidad operativa, resultado neto, EPS, ROCE, ROE y flujo de caja operativo. Estos cambios pudieran afectar igualmente índices de cobertura incluidos en contratos de préstamo, indicadores de riesgo de crédito, y pudieran resultar en cambios en las necesidades y conductas de participantes del mercado. Estos cambios pudieran hacer que muchas empresas reevalúen las decisiones de “comprar” vs. “arrendar”.
- Igualmente habrá cambios en el gasto de arrendamiento (que será reemplazado por depreciación y gasto de interés), al igual que el patrón de reconocimiento (aceleración del gasto de arrendamiento). De la misma manera es importante considerar los impactos en el ajuste por inflación de acuerdo con la NIC-29 y el impuesto sobre la renta diferido asociado.
- Las entidades que tengan arrendados activos de gran tamaño, incluyendo oficinas, equipos, vehículos, aeronaves, etc., se espera que tendrán impactos importantes. El impacto en entidades con numerosos arrendamientos de poco valor, como teléfonos, artículos de oficina, computadores personales, etc., se espera será menor considerando que el IASB incluyó algunas exenciones para activos de bajo valor (activos con valor inferior a USD 5.000).
- El costo de implementar los requerimientos de la norma y disponer de la información requerida pudiera ser importante en muchos casos.

## Arrendadores

- Arrendadores y arrendatarios, posiblemente requieran revisar las condiciones de arrendamientos actuales o futuros.
- Estructuras legales y de negocio que actualmente soportan los arrendamientos probablemente deban ser revisadas para evaluar si continúan siendo efectivas (por ejemplo, negocios conjuntos o entidades de propósito especial).
- La contabilidad del arrendador se mantendrá sin cambios significativos en línea con los requerimientos de la NIC 17, sin embargo, pudieran ser afectados en su modelo de negocio por cambios en las necesidades y conductas de los arrendadores.

El impacto de esta nueva norma pudiera impactar múltiples procesos de negocio, incluyendo finanzas y contabilidad, TI, procura, impuestos, operaciones, arrendamientos corporativos, y recursos humanos.

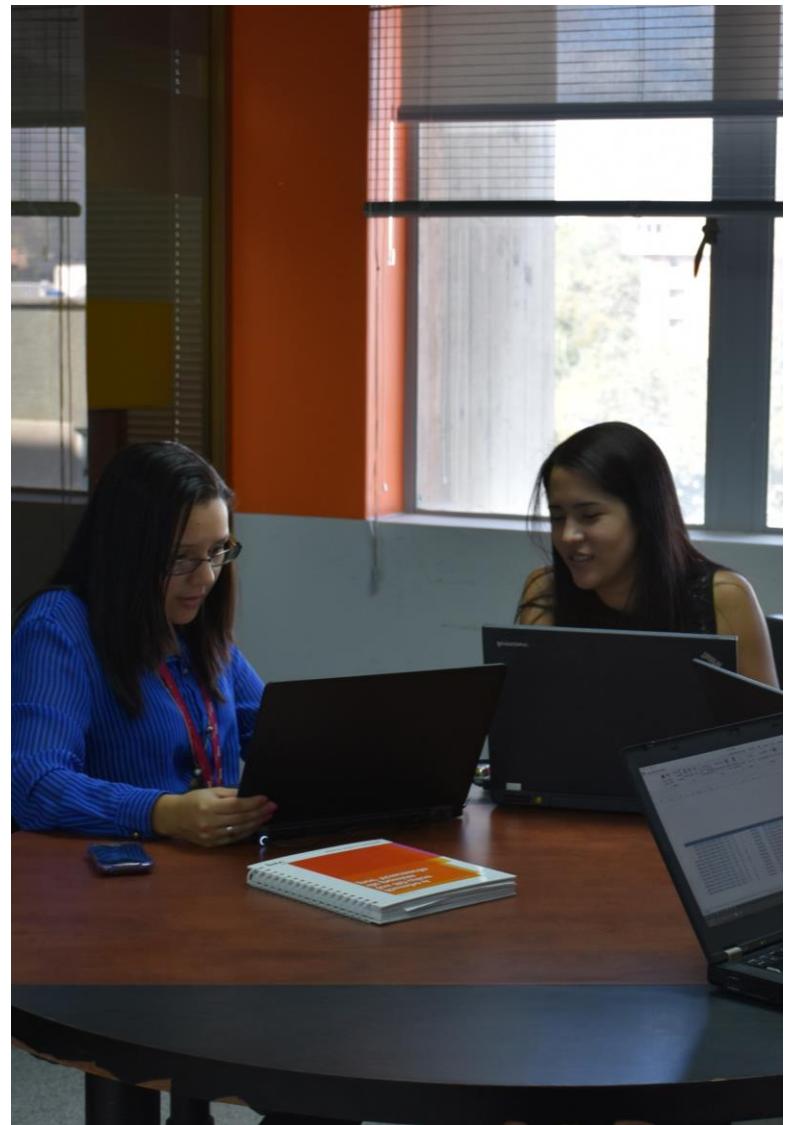
# Alcance



El alcance de la NIIF 16 es en general similar al de la NIC 17 e incluye todos los contratos que otorgan el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo a cambio de una consideración, excepto licencias de propiedad intelectual, derechos mantenidos por un arrendador con base acuerdos de licencia (derechos cinematográficos, grabaciones, obras de teatro, manuscritos, patentes y copyrights), arrendamiento de activos biológicos, y arrendamientos para explorar minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables. Existe una exención voluntaria para el arrendamiento de activos intangibles diferentes a las licencias mencionadas anteriormente.

Sin embargo, la definición de un contrato de arrendamiento es diferente y pudiera resultar en que algunos contratos sean tratados diferentes en el futuro. NIIF 16 incluye una guía detallada que ayudará a las entidades a evaluar si un contrato contiene un arrendamiento, un servicio o ambos. De acuerdo a las normas actuales no se hace mucho énfasis en la distinción entre arrendamiento operativo y servicio, debido a que normalmente esta distinción no cambia la contabilización.

El análisis comienza con determinar si el contrato cumple con la definición de arrendamiento, es decir que el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una consideración.



## Ejemplo: Arrendamiento vs. Servicio

La Entidad A firma un contrato a 3 años con el operador de un complejo deportivo (proveedor) para usar un espacio para vender sus productos. El contrato establece el tamaño del espacio y que este pudiera estar ubicado en cualquiera de las entradas del complejo. El proveedor tiene el derecho de cambiar la ubicación del espacio asignado a la Entidad A en cualquier momento con un mínimo costo para el proveedor asociado al cambio. La Entidad A utiliza un quiosco de su propiedad para vender sus productos y puede ser movilizado fácilmente. Existen múltiples áreas en el complejo que están disponibles y que cumplen con las especificaciones indicadas en el contrato.

El contrato no contiene un arrendamiento debido a que no hay un activo identificable. La Entidad A controla el quiosco. El contrato es por el espacio en el complejo deportivo, y este espacio puede ser cambiado a discreción del proveedor. El proveedor tiene el derecho de sustituir el espacio que utiliza la Entidad A debido a que:

- El proveedor tiene la habilidad de cambiar el espacio utilizado por la Entidad A en cualquier momento y sin su aprobación.
- El proveedor podría obtener beneficio económico de sustituir el espacio.

# ¿Cómo separar los componentes de un arrendamiento?



Actualmente, muchos acuerdos incluyen un arrendamiento operativo o contratos de arrendamiento operativo que incluyen otros componentes, por ejemplo, servicios. Sin embargo, muchas entidades no separan los diferentes componentes debido a que la contabilización de un arrendamiento operativo y un acuerdo de servicio generalmente tienen impactos similares en los estados financieros.

De acuerdo con las nuevas normas de arrendamiento, será necesario identificar estos elementos debido a que la contabilización de los arrendamientos tendrá como ya hemos visto cambios importantes\*.

Ambos tanto el arrendador como el arrendatario deben separar los componentes de un acuerdo de arrendamiento si:

- a. El arrendatario puede beneficiarse del uso del activo por sí mismo o en conjunto con otros recursos que están disponibles para él. Recursos disponibles, son bienes o servicios que son vendidos o arrendados de forma separada (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 o está altamente interrelacionado con los otros activos subyacentes en el contrato.

Luego de identificar los componentes del contrato, los pagos deben ser distribuidos como sigue:

- Arrendador debe aplicar las guías contenidas en NIIF 15, Ingresos por contratos con clientes, para asignar el precio de la transacción a cada uno de los componentes. La asignación debe efectuarse con base al precio de venta individuales. Si no se dispone de información observable las entidades deben estimar el precio de venta individual. NIIF 15 distingue tres (3) métodos para esta estimación: evaluación de valor de mercado ajustado, costo más margen estimado y valor residual.

Las entidades pudieran preferir combinar la adopción de la norma de arrendamientos con la norma de reconocimiento de ingresos (efectivo para períodos a partir del 1ero de enero 2018), considerando la relación que hay entre las dos normas y que pudiera ser más eficiente.

- Los arrendadores deben separar los componentes del contrato, a menos que apliquen la opción contable descrita más abajo. Las actividades que no transfieren un producto o servicio al arrendador no se consideran componentes de un contrato. La distribución de los pagos debe hacerse similar a lo descrito para el arrendador anteriormente. La norma considera la opción para los arrendadores de no separar los componentes por clase de activo subyacente. En estos casos, el contrato se reconoce en su totalidad como un arrendamiento.

**Ejemplo: Separando los elementos de un arrendamiento**  
La Entidad A firma un contrato de 15 años por el derecho a usar 3 específicas y físicamente distintas fibras, dentro de una conexión de cable entre Hong Kong y Tokio, y los servicios de mantenimiento. La entidad toma todas las decisiones sobre el uso de las fibras conectando cada terminal de la misma a sus equipos. La entidad concluyó que el contrato incluye un contrato de arrendamiento.

*El acuerdo consiste en el arrendamiento de 3 fibras y el servicio de mantenimiento. Los precios observables de venta individuales pueden ser determinados con base a contratos similares de arrendamiento y de mantenimiento que hayan sido contratados por separado. Si no se dispone de información observable, la Entidad A deberá estimar el precio de venta individual de ambos, el arrendamiento y el servicio.*

Los requerimientos de NIIF 16 para separar los componentes del contrato de arrendamiento y distribuir la consideración pagada entre los componentes, requerirán juicio de la gerencia en el proceso de identificar los componentes y estimar los precios de venta individuales. Los arrendatarios pudieran no tener toda la información necesaria para separar el arrendamiento de los otros componentes, por lo que pudiera ser que los arrendadores deban proveer la información que permita la separación a sus clientes. En el pasado los arrendadores pudieran no haberles dado precio a los componentes individuales.

\* Con excepción de los arrendamientos a corto plazo y bajo valor, ver página 9

# El nuevo modelo



La distinción entre arrendamientos operativos y financieros se elimina para los arrendatarios, y un activo arrendado (representado por el derecho de usar el activo por un periodo de tiempo) y un pasivo por arrendamiento (representado por la obligación de pagar las cuotas), se reconocen para todos los arrendamientos\*.

Los arrendatarios deben reconocer inicialmente el activo por derecho de uso y la obligación de arrendamiento, con base en el valor descontado de los pagos requeridos, tomando en consideración el periodo de arrendamiento. Determinar el plazo del arrendamiento requiere juicio, el cual no era requerido para un arrendamiento operativo en el pasado, ya que esta variable no afectaba el gasto. Costos directos iniciales y costos de restauración también se deben considerar.

La contabilidad del arrendador no cambia y continúa reflejando el activo subyacente sujeto del contrato de arrendamiento, en su balance general para arrendamientos operativos. Para arrendamientos financieros o ventas, el balance general refejará el arrendamiento por cobrar y el interés residual del arrendador.

Los elementos claves de la nueva norma y los impactos en los estados financieros son:

- El modelo de “derecho de uso”, reemplaza el modelo de “riesgos y beneficios”. Arrendatarios deben reconocer un activo y un pasivo al inicio del arrendamiento.
- Todos los pasivos por arrendamiento deben ser medidos con referencia al plazo estimado del arrendamiento, el cual incluye los periodos opcionales de renovación cuando la entidad está razonablemente segura que ejercerá la opción de extender (o no finalizar).

• Las rentas contingentes o pagos variables deberán ser incluidas en la medición de los activos y pasivos por arrendamiento, cuando estos dependan de un índice o una tasa o cuando en sustancia se consideren pagos fijos. El arrendador debe re-evaluar los pagos variables que dependen de un índice o tasa, cuando se revise la obligación por arrendamiento por otras razones (por ejemplo cambios en el plazo del arrendamiento) y cuando haya cambios en los flujos de caja como resultado de un cambio en el índice o tasa de referencia, esto es cuando ocurra un ajuste a los pagos de arrendamiento.

• Los arrendatarios deben re-evaluar el plazo del arrendamiento únicamente cuando ocurra un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias.

\* Con excepción de los arrendamientos a corto plazo y bajo valor, ver página 9



## NIIF 16 – Un Ejemplo

La Entidad A, arrienda un vehículo por un periodo de 4 años comenzando el 1 de enero de 20x9. El valor de la inversión es de CU 34.845. El contrato requiere pagos mensuales de arrendamiento de CU 668 (equivalente a CU 8.016 por año). El componente de arrendamiento anual es de CU 6.672 y el componente de servicio es de CU1.344. El valor residual del activo al final del contrato es de CU14.168.

No hay opción de renovación o compra del vehículo, y no hay garantía sobre el valor residual. La tasa implícita es de 5%.

El valor presente neto de los pagos de arrendamiento usando una tasa de descuento del 5% es de CU24.192. El impacto total en el estado de resultados de acuerdo con NIIF 16 y NIC 17 es el mismo, sin embargo, con la aplicación del modelo de “derecho de uso” la presentación de los pagos en el estado de resultados integrales cambiará.

Los pagos de arrendamiento de acuerdo con NIC 17 se presentan como gastos operativos, mientras que con el nuevo modelo la depreciación y el gasto de interés se reconocerán de forma separada, teniendo un impacto positivo en el EBITDA.

El patrón de reconocimiento del gasto de arrendamiento también cambiará. Adicionalmente se reconocerá en el balance general del arrendatario un activo correspondiente al “derecho de uso” y un pasivo por la obligación. Para fines del ajuste por inflación el activo se considerará no monetario y el pasivo monetario.



### NIIF 16 – Impacto en la posición financiera y los resultados

	Ene 20x9	Dic 20x9	Dic 20y0	Dic 20y1	Dic 20y2	Total
Activo por “derecho de uso”	24.192	18.144	12.096	6.048	0	
Obligación de arrendamiento	(24.192)	(18.580)	(12.687)	(6.498)	0	
Gasto Operativo – Servicio	0	1.344	1.344	1.344	1.344	5.376
Depreciación	0	6.048	6.048	6.048	6.048	24.192
Gasto de interés	0	1.060	779	483	174	2.496
Resultado neto	0	(8.452)	(8.171)	(7.875)	(7.566)	(32.064)

### NIC 17 – Impacto en la posición financiera y los resultados

	Ene 20x9	Dic 20x9	Dic 20y0	Dic 20y1	Dic 20y2	Total
Activo por “derecho de uso”	0	0	0	0	0	
Obligación de arrendamiento	0	0	0	0	0	
Gasto Operativo – Arrendamiento y servicio	0	8.016	8.016	8.016	8.016	32.064
Resultado neto	0	(8.016)	(8.016)	(8.016)	(8.016)	(32.064)

# Ejemplos de aplicaciones prácticas



## Plazo de arrendamiento

NIIF 16 define el plazo del arrendamiento como el periodo donde el arrendatario tiene el derecho de usar el activo subyacente, incluyendo las renovaciones cuando exista una seguridad razonable de se ejercerá la opción de extender el arrendamiento.

Las entidades deben considerar todos los hechos y circunstancias relevantes, que crean un incentivo económico para ejercer la opción de renovación del contrato. La opción de extender el periodo debe ser incluida en el plazo del arrendamiento si es razonablemente cierto que se ejercerá la misma. Los arrendatarios deberán re-evaluar las opciones de renovación cuando ocurran eventos o cambios en las circunstancias que están bajo su control.

## Arrendamientos de corto plazo

De acuerdo con NIIF 16, los arrendatarios pueden elegir no reconocer los activos y pasivos por arrendamientos con plazos inferiores a 12 meses. En estos casos se reconocen los pagos por arrendamiento en línea recta el estado de resultados por el plazo del contrato. La exención debe ser aplicada por clase de activo subyacente.

Para poder aplicar esta exención, las entidades deben determinar el plazo del contrato. La definición de un contrato de corto plazo es consistente con la definición de plazo del arrendamiento, es decir debe considerar las opciones de extender el periodo si es razonablemente cierto que ocurra la renovación del Arrendamiento. Si el contrato incluye opción a compra no se considera arrendamiento de corto plazo.

Una vez implementada la norma, las entidades deben documentar un procedimiento para identificar este tipo de arrendamientos y contabilizarlos de forma diferente, lo que pudiera tener implicaciones a nivel de los procesos y sistemas.

## Arrendamientos de bajo valor

Con base a los comentarios recibidos por el IASB con relación al costo beneficio de la norma, se incluyó otra exención para reducir el costo y la complejidad de la NIIF 16. Los arrendatarios pueden no reconocer los activos y pasivos por arrendamiento relacionados con activos de bajo valor como, por ejemplo: computadoras personales, elementos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos. El IASB incluyó en sus bases de conclusiones una referencia valores de ítems nuevos inferiores a USD 5.000, que calificaría para la exención

Una vez implementada la norma las entidades deben documentar un procedimiento para la identificación de ítems de bajo valor y considerar su contabilización, lo cual pudiera tener implicaciones a nivel de los procesos y sistemas.

## Ejemplo: Opción de renovación

La Entidad A tiene un contrato de arrendamiento por un edificio el cual le da el derecho de utilizar el activo por un periodo de 5 años con la opción de extender el plazo por otros 5 años. La opción de renovar es bajo condiciones de mercado y no hay incentivos económicos específicos para ejercer la opción a la fecha del inicio del contrato.

## ¿Qué pasa si...?

La Entidad A ha hecho una inversión importante para mejoras de la propiedad arrendada antes del inicio del arrendamiento.

La vida útil de las mejoras realizadas a La propiedad se estima tenga una vida útil de 10 años.

*La Entidad A debe considerar si las mejoras a la propiedad representan un valor económico significativo al final de los 5 años de contrato. Si las mejoras tienen como resultado que el activo subyacente tiene mayor utilidad para el arrendador que activos similares alternativos que puedan ser arrendados por un valor similar, la Entidad A debería concluir que existe un incentivo económico significativo para ejercer la opción de renovación de contrato.*

# El impacto en algunas industrias



A pesar de que casi todas las industrias utilizan el arrendamiento como medio para obtener acceso a activos, el tipo y volumen de activos arrendados, así como los términos y condiciones pudieran diferir de forma significativa.

Por ejemplo, una firma de servicios profesionales arrienda carros y oficinas corporativas, una compañía de servicios plantas de energía, una empresa de consumo tiendas, una empresa de telecomunicaciones cables de fibra óptica o torres; y una aerolínea arrienda aviones. Todos con diferentes características, condiciones, plazos, marco regulatorio, precios y riesgos. Como resultado de esto diferentes implicaciones pudieran surgir a la hora de implementar la nueva norma.

PwC ha llevado a cabo un estudio global sobre los arrendamientos, para evaluar el impacto que la nueva norma tendrá sobre los pasivos reportados, el apalancamiento, solvencia y EBITDA de las de 3.000 empresas públicas en diversas industrias y países (excluyendo USA). El estudio identificó el mínimo impacto de capitalizar los arrendamientos reconocidos fuera del balance, con base a las divulgaciones de compromisos futuros incluidos en los estados financieros publicados del 2014. El estudio no considera ninguna de las exenciones que estarán disponibles al momento de adoptar la nueva norma.

El aumento promedio en los pasivos y el EBITDA para las industrias más afectadas se muestra en la tabla anexa.

Industria	Promedio aumento en los pasivos	Promedio aumento en EBITDA
Todas las compañías	22%	13%
Minoristas	98%	41%
Aerolíneas	47%	33%
Servicios profesionales	42%	15%
Salud	36%	24%
Mayoristas	28%	17%
Transporte y logística	24%	20%
Entretenimiento	23%	15%
Telecomunicaciones	21%	8%

Fuente: PwC global lease capitalisation study



## Anexo algunos ejemplos de asuntos relacionados con algunas industrias

<b>Minoristas</b> 	<b>Telecomunicaciones</b> 	<b>Transporte y logística</b> 	<b>Arrendamiento de bienes raíces y equipos</b> 
<p>Los minoristas normalmente utilizan la figura del arrendamiento para sus tiendas por lo que es posible que experimenten impactos importantes con la nueva norma:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opciones de renovación – el negocio tiene alta dependencia del alquiler de tiendas, y determinar y evaluar cuando la entidad tiene un incentivo económico para renovar el arrendamiento, requerirá juicio significativo.</li><li>• Pagos variables asociados a un índice o tasa – las entidades deberán desarrollar sistemas para estimar y re-evaluar pagos variables basados en un índice, con base a los cambios a la fecha de reporte (por ejemplo pagos basados en INPC).</li><li>• Separación de los elementos de un contrato de arrendamiento – las entidades deberán separar los cargos por servicios (administrativos, servicios, mercadeo) del componente arrendamiento.</li></ul>	<p>Algunas empresas de telecomunicaciones arriendan elementos muy importantes para su operación, como satélites, equipos de red, celdas y cables de fibra óptica.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identificación del contrato de arrendamiento – determinar cuándo un acuerdo se corresponde a un arrendamiento pudiera ser complejo y requerir mucho juicio. La norma incluye ejemplos donde compara capacidad/servicios vs. Arrendamiento de cable de fibra óptica. Las empresas del sector deben determinar si el contrato de arrendamiento les da control sobre una porción identificable del activo o solo provee capacidad.</li></ul>	<p>Las entidades en el sector de transporte y logística normalmente tienen contratos de arrendamiento por activos de gran envergadura tales como aeronaves, trenes, barcos, almacenes, camiones y otros vehículos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opción de renovación – las entidades en esta industria normalmente usan bienes arrendados para la ejecución de su actividad generadora de ingresos. En qué momento existe un incentivo económico para renovar el arrendamiento pudiera requerir juicio significativo.</li><li>• Identificación del contrato de arrendamiento – determinar si el contrato incluye un arrendamiento puede ser ciertas ocasiones complejo y requerir juicio, por ejemplo ¿tiene la compañía control del activo al momento de requerir hacer un envío? Bajo las actuales normas no existe mucho énfasis en distinguir entre un contrato de servicio y uno de arrendamiento operativo, ya que esto normalmente no genera cambios en la contabilidad.</li><li>• Separar los elementos del contrato – Las entidades en la industria normalmente arriendan activos en combinación con otros servicios como mantenimiento o seguro. Los arrendadores deben separar los elementos y contabilizarlos de forma separada.</li></ul>	<p>Las empresas que se dedican al arrendamiento de activos probablemente no vean mayores impactos en su contabilidad, sin embargo, se podrían ver afectados por cambios en las conductas de los arrendatarios.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cambios en las necesidades de los arrendatarios – Estos cambios pudieran resultar en reducción de los plazos de arrendamiento y la inclusión de más elementos de variabilidad en los pagos, lo que incrementa el riesgo para los arrendadores. Estos cambios también pudieran generar presión de mercado en los precios de los arrendamientos.</li><li>• Nuevas oportunidades de servicio – Esto dependerá de las realidades económicas y los términos contractuales los cuales pudieran diferir entre países y dependiendo del tipo de arrendamiento. Estos cambios originaron un mayor de volumen de trabajo para los arrendadores y arrendatarios, pero pudiera ser un catalizador de cambios en la industria. Esta nueva dinámica pudiera generar oportunidades para nuevos servicios o productos. En cualquier caso, esto requerirá un cambio en los modelos de negocio tradicionales.</li></ul>

# Impactos financieros, operativos y de negocio



## Información financiera

La nueva norma incrementará los activos y pasivos y modificará la presentación del estado de resultados y estado de flujos de efectivo. Gasto de alquiler será reemplazado por depreciación y gasto de interés en el estado de resultados (similar a los actuales arrendamientos financieros). Esto resulta en un incremento del gasto al inicio del periodo de arrendamiento, que para algunos pudiera implicar una reducción de su utilidad neta en comparación con el modelo actual.

## Redefinición de indicadores financieros y de rendimiento

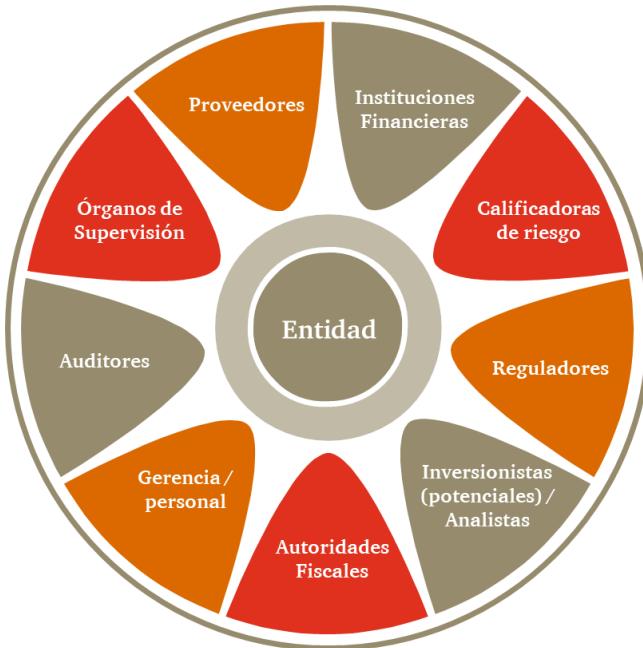
Los indicadores financieros y de rendimiento más comúnmente empleados, tales como apalancamiento, índice corriente, retorno sobre activos, cobertura de intereses, EBIT, resultado operativo, utilidad neta, utilidad por acción, ROE, y flujo de caja operativo, se verán afectados. Sin embargo, algunos indicadores como utilidad operativa, EBIT y EBITDA mejorarán (sin considerar otros cambios en la actividad de negocio subyacente).

Los impactos en algunos índices financieros como el nivel de apalancamiento, pudiera ser el disparador de incumplimientos en cláusulas de préstamos. Estos cambios pudieran generar igualmente cambios en la calificación de riesgo de la entidad que pudiera resultar en otros cambios en las partes interesadas.

Las instituciones financieras deben considerar los impactos en los requerimientos de capital, ya que la nueva norma pudiera originar un incremento en el riesgo ponderado de los activos. De la misma manera las entidades deben evaluar el impacto en los esquemas de remuneración y bonificaciones que están basados en métricas financieras o de desempeño.

Las entidades que este anticipando operaciones en el mercado de capitales cercanas a la fecha de la entrada en vigencia de la norma, deben considerar los efectos en los indicadores de apalancamiento y como compara con el mercado, así como los requerimientos de los reguladores de presentar entre 3 y 5 años de información financiera.

*Los cambios contables en los arrendamientos solo son la punta del iceberg. Las entidades deberán llevar a cabo una revisión exhaustiva de los cambios propuestos y evaluar el impacto en sus métricas financieras y en sus indicadores de rendimiento (incluyendo índices de cobertura en contratos de préstamo), modelo de negocio, sistemas e información requerida, procesos de negocio y controles, que les permita entender la complejidad y costos asociados con la implementación de la nueva norma de arrendamientos.*



## Nivel de conocimiento de las partes interesadas

Anticipamos que tanto las partes interesadas internas como externas necesitarán entender el impacto que esta nueva norma tendrá antes del 1 de enero de 2019. Una revisión oportuna de los contratos, así como los impactos en los indicadores financieros afectados permitirá que la entidad revise los acuerdos y se comunique apropiadamente con los diferentes interesados.

## La implementación puede ser compleja y costosa

Las entidades deben cuidadosamente evaluar oportunamente los efectos de la aplicación de esta norma, hacer un inventario de los contratos que contienen o pudieran contener arrendamientos y desarrollar una estrategia de comunicación interna y externa.

Esto incluye obtener, extraer y evaluar toda la información sobre los arrendamientos, evaluar el impacto y rediseñar cuando sea necesario los sistemas de TI y los procesos y controles impactados por la nueva norma.

Los requerimientos de información aumentarán debido a que los arrendamientos operativos históricamente se registran fuera de balance. Adicionalmente se incrementan los requerimientos de divulgación que también requerirán data adicional. Extraer información que actualmente no está digitalizada o recabar información de varias fuentes puede resultar complejo y puede consumir tiempo. Una vez la data sea obtenida de las diferentes fuentes será necesario validarla y estandarizarla. Esto pudiera requerir recursos adicionales (materiales y humanos) para completar una implementación exitosa.

## Nivel de conocimiento de las partes interesadas

Anticipamos que tanto las partes interesadas internas como externas necesitarán entender el impacto que esta nueva norma tendrá antes del 1 de enero de 2019. Una revisión oportuna de los contratos, así como los impactos en los indicadores financieros afectados permitirá que la entidad revise los acuerdos y se comunique apropiadamente con los diferentes interesados.

### La implementación puede ser compleja y costosa

Las entidades deben cuidadosamente evaluar oportunamente los efectos de la aplicación de esta norma, hacer un inventario de los contratos que contienen o pudieran contener arrendamientos y desarrollar una estrategia de comunicación interna y externa. Esto incluye obtener, extraer y evaluar toda la información sobre los arrendamientos, evaluar el impacto y rediseñar cuando sea necesario los sistemas de TI y los procesos y controles impactados por la nueva norma.

Los requerimientos de información aumentarán debido a que los arrendamientos operativos históricamente se registran fuera de balance. Adicionalmente se incrementan los requerimientos de divulgación que también requerirán data adicional. Extraer información que actualmente no está digitalizada o recabar información de varias fuentes puede resultar complejo y puede consumir tiempo. Una vez la data sea obtenida de las diferentes fuentes será necesario validarla y estandarizarla. Esto pudiera requerir recursos adicionales (materiales y humanos) para completar una implementación exitosa

## Se necesitan nuevos sistemas de TI y controles y procesos

Muchos arrendadores actualmente utilizan hojas de cálculo para manejar y contabilizar sus arrendamientos, con el aumento de la complejidad que incorpora la nueva norma de arrendamientos pudiera no ser eficiente y pudiera originar errores en el proceso de reporte financiero. Los arrendadores probablemente deberán implementar módulos de manejo de información de contratos de arrendamiento que haga los cálculos requeridos por la nueva norma. Las entidades deben evaluar la implementación de herramientas que puedan cumplir con los requerimientos de la norma. Los arrendatarios necesitan identificar las brechas entre sus sistemas actuales y los requerimientos de la norma. El análisis oportuno de las brechas en los sistemas y los requerimientos del negocio será de utilidad a la hora de identificar una solución de software apropiada, en caso de ser requerido.

### Beneficios y nuevas oportunidades para los arrendatarios y arrendadores

La nueva norma pudiera resultar en negociaciones en los arrendamientos actuales para minimizar los impactos de la nueva norma. La eliminación de la Contabilización fuera de balance y el incremento de los requerimientos administrativos, pudieran reducir los atractivos de tener arrendamientos. Pudiera igualmente generar decisiones orientadas a promover la optimización del portafolio de activos arrendados en la búsqueda de ahorros de costo. Otras situaciones pudieran incluir el deseo de los arrendatarios de cambiar sus contratos a plazos más cortos y pagos variables basados en el uso del activo. Otros probablemente preferirán moverse a acuerdos de servicio en lugar de arrendamientos, una tendencia que ya existe en el mercado pero que pudiera acelerarse. Estos cambios en conductas y necesidades pudieran originar impactos adicionales en precios y riesgos.

## Consecuencias adicionales: el ajuste por inflación

La NIC 29 requiere que la gerencia ajuste sus estados financieros, incluyendo el estado de flujos de efectivo, para reconocer los efectos de la inflación, cuando la moneda funcional de la entidad es una moneda de una economía hiperinflacionaria. Para ello debe segregar las partidas de los estados financieros entre monetarias y no monetarias. Los activos no-monetarios (incluyendo por ejemplo los activos por "derecho de uso") así como sus costos relacionados (como por ejemplo la depreciación) se deben ajustara a la moneda corriente utilizando para ello el índice correspondiente a la fecha de origen o adquisición del activo. Las partidas monetarias (como por ejemplo la obligación de arrendamiento) ya se encuentran presentadas en valores corrientes por lo que no requieren ser ajustadas. La combinación de la aplicación de la NIC 29 con la nueva norma de arrendamiento, originará impactos en los estados financieros ya que por un lado el gasto de depreciación se incrementará producto del ajuste de las partidas no monetarias y por el otro lado la obligación de arrendamiento originará una ganancia monetaria, que se verá reflejada en el resultado monetario del año.

# Transición y fecha efectiva de aplicación

## La fecha efectiva de la NIIF 16 es 1 de enero de 2019

La nueva norma de arrendamientos permite la aplicación anticipada. Pudieran existir ciertas sinergias al aplicarla en conjunto con la NIIF 15.

Las entidades tienen la opción de la adopción retrospectiva o la aplicación retrospectiva modificada a la hora de implementar la nueva norma. La alternativa seleccionada debe aplicarse a todo el portafolio de arrendamientos.

### El método de la adopción retrospectiva

Arrendadores con arrendamientos clasificados previamente como operativos:

- Reconocer la obligación de arrendamiento, medida al valor presente de los pagos futuros remanentes utilizando la tasa incremental de préstamos a la fecha efectiva.
- Reconocer el activo por “derecho de uso” por un monto equivalente a la obligación por arrendamiento.

Arrendadores con arrendamientos previamente clasificados como financieros:

- Continuar reconociendo el valor en libros del activo por “derecho de uso” y la obligación de arrendamiento al inicio del primer periodo comparativo presentado, el cual debería ser igual a los valores en libros de los activos y pasivos de acuerdo con los requerimientos de la NIC 17.
- Aplicar los requerimientos de la NIIF 16 de forma subsecuente.

Fecha efectiva	Años a ser presentados de acuerdo con NIIF 16 en los estados financieros
01 de enero de 2019	Método retrospectivo: FY 2018, FY 2019
	Método retrospectivo modificado: FY 2019

La contabilización bajo este método requiere que las entidades ajusten el patrimonio al inicio del primer periodo comparativo. Igualmente debe ajustarse la información comparativa divulgada en las notas.

Cualquier costo no amortizado, que no hubiera calificado para capitalización de acuerdo con la nueva norma deberá ser castigado / ajustado en el patrimonio inicial.

Las entidades no están obligadas a reevaluar los contratos existentes al momento de la transición para identificar si incluyen un elemento de arrendamiento. Si la entidad concluye que de acuerdo con NIC 17 el contrato no se consideraba un arrendamiento, no está obligado a re-evaluarlo de acuerdo con NIIF 16.

### El método de la adopción retrospectiva modificada

De acuerdo con este método, el arrendador tiene la opción de no reestructurar la información comparativa, por lo tanto, la fecha de aplicación inicial es el primer día del periodo anual que comienza cuando la entidad aplica por primera vez la nueva norma. A la fecha de la aplicación inicial, el arrendador reconoce el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste en el patrimonio inicial al 1 de enero de 2019. La obligación de arrendamiento debe ser medido al valor presente de los pagos remanentes, utilizando la tasa incremental de préstamos a la fecha de la aplicación inicial.

Hay dos opciones para medir el “derecho de uso” a la fecha de la transición: (1) midiendo el activo como si siempre NIIF 16 hubiera sido aplicado usando las tasas de descuento incremental de los préstamos a la fecha de la aplicación inicial, o (2) medir el activo a un valor equivalente a la obligación de arrendamiento.

Los arrendatarios que apliquen el método retrospectivo modificado podrá ser aplicado por cada contrato de arrendamiento, considerando que para aquellos contratos con un plazo remanente menor a 12 meses pudiera ser aplicada la exención de arrendamientos a corto plazo.

## Contáctenos:

**Manuel E. Pereyra G.**

 manuel.pereyra@ve.pwc.com  
 +58 212 700 6117  


**Carlos Vásquez**

 vazquez.carlos@ve.pwc.com  
 +58 212 700 6186

***[www.pwc.com/ve](http://www.pwc.com/ve)***



@PwC\_Venezuela



PwC Venezuela



PwC Venezuela



@pwcvenezuela