



## **Thinking allowed**

La nueva contabilidad del arrendamiento  
Juicios acerca de los cuales el arrendatario debe pensar

La mayoría de los negocios tienen arrendamientos. A partir del año 2019 cambiarán los requerimientos para la contabilidad de los arrendamientos.

Si bien el cambio básico es que los arrendamientos que el IAS 17 Arrendamientos clasifica como arrendamientos operacionales ahora serán contabilizados de la misma manera que como los arrendamientos financieros, los nuevos requerimientos nos dan mucho más acerca de qué pensar.

- Esta publicación de Deloitte está diseñada para ayudarle a usted a pensar acerca de materias tales como:
- cómo valorar el efecto general, de la línea base, que los nuevos requerimientos de los arrendamientos tienen en los estados financieros;
- qué factores crearán los mayores desafíos para la implementación;
- qué factores son importantes al decidir si tomar o no ventaja de los expedientes prácticos disponibles;
- si sus contratos proporcionan un análisis claro de los componentes de arrendamiento, de servicio y compartidos; y
- si arrendar, según los términos y el período corrientes, todavía es la manera más eficiente para asegurar el activo particular.

Nosotros pensamos que es importantes que antes de la fecha de aplicación usted comience a pensar acerca de los arrendamientos. Podría haber importantes beneficios en cambiar cómo usted contrata activos, y tales cambios llevan tiempo para implementarlos.

Esta publicación es relevante para contralores, comités de auditoría y jefes de contabilidad.

*Thinking allowed* [Permitido pensar] es una serie que se centra en problemas relacionados con la presentación de reportes corporativos, al tiempo que también proporciona conocimiento y comentario estimulante sobre un rango amplio de materias diarias que afectan a quienes preparan reportes financieros de propósito general.

# Contenido

Introducción	2
Vista de conjunto y cambios conceptuales	3
¿Qué es un arrendamiento?	4
Requerimientos básicos	5
Impacto en el estado financiero	10
Los puntos de decisión de contabilidad	13
Transición	19
Contabilidad del arrendador – implicaciones	21
US GAAP	22
Explicando las implicaciones	23
Resumen	24
10 preguntas que usted se debe hacer	26
Notas finales	27
Contactos	28

# Introducción

El IFRS 16 Arrendamientos fue emitido por IASB en enero de 2016. Reemplazará al IAS 17 Arrendamientos para los períodos de presentación de reporte que comiencen en o después del 1 enero 2019. Usted puede aplicarlo en períodos tempranos, provisto que también usted aplica el IFRS 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes.

Si bien usted tiene tres años para prepararse para los nuevos requerimientos, usted necesitará tomar algunas decisiones importantes acerca de cómo usted va a aplicar el estándar – hay disponibles varias exenciones y expedientes prácticos. Nosotros también pensamos que la manera como algunos contratos de “arrendamiento” están escritos es probable que cambie, a fin de aclarar qué derechos el contrato está transmitiendo. Y porque las implicaciones para la información financiera podrían ser importantes, la planeación y el pensamiento tempranos es probable que valgan la pena.

## Antecedentes

Arrendamientos fue uno de los primeros proyectos iniciados por IASB cuando fue formado. IASB y FASB trabajaron en el proyecto conjuntamente, publicaron un documento conjunto para discusión y dos borradores conjuntos para discusión pública. Si bien el IFRS 16 y los nuevos requerimientos de FASB, que fueron emitidos en febrero de 2016, tienen mucho en común no son un estándar común – tratan algunos arrendamientos de manera diferente y tienen diferentes exenciones y expedientes prácticos. Los requerimientos de FASB también son efectivos a partir del 1 enero 2019.

La idea general de que el arrendamiento crea un activo y un pasivo para el cliente se ha mantenido como la idea central del proyecto. Como era de esperarse, dado que el probable efecto en los estados financieros será importante para muchas entidades las propuestas atrajeron puntos de vista expresados de manera enérgica, muchos de los cuales no respaldaron los cambios. En respuesta a las preocupaciones acerca del costo de aplicar las propuestas originales, el IFRS 16 tiene varios expedientes prácticos y opciones de política.<sup>1</sup>

## Juicio

Nosotros pensamos que el IFRS 16 requerirá que los preparadores usen más juicio que el que fue requerido por el IAS 17, en dos maneras.

Hay algunas decisiones para las cuales usted necesitará usar la orientación contenida en el estándar para ayudarle a usted a determinar el tratamiento apropiado para los hechos y circunstancias particulares – tal como diferenciar entre un servicio y un arrendamiento y entre una adquisición y un arrendamiento; decidir si un arrendamiento califica para la exención del activo de valor bajo; y valorar el efecto de las opciones para extender o terminar un arrendamiento, las modificaciones al arrendamiento y los alquileres contingentes. El IFRS 16 proporciona orientación para muchas de esas decisiones, llenando algunas de las brechas contenidas en el IAS 17. Si bien el IFRS 16 mantiene alguna de la redacción usada en el IAS 17, no hay duda de que algunas personas lo leerán con ojos frescos en su nuevo contexto. En esta publicación identificaremos las principales áreas en las cuales este juicio será requerido.

La segunda área es decidir cómo usar la discreción que el estándar proporciona para conseguir el mejor resultado de información financiera. El IFRS 16 incluye exenciones y expedientes prácticos que, si se usan juiciosamente, pueden ayudarle a usted a reflejar la economía subyacente de los contratos que contienen arrendamientos, de una manera costo-efectiva.

# Vista de conjunto y cambios conceptuales

El proyecto para reemplazar al IAS 17 Arrendamientos fue lanzado en el año 2006 como un esfuerzo conjunto de IASB y FASB. El IFRS 16 Arrendamientos y la actualización equivalente a la codificación de los estándares de contabilidad de FASB fueron emitidos a comienzos del 2016.

Los cambios más importantes afectarán a los arrendatarios. El IFRS 16 requiere que los contratos que el IAS 17 clasifica como arrendamientos operacionales sean introducidos en el balance general, usando el enfoque del arrendamiento financiero ya familiar para nosotros contenido en el IAS 17. Para el arrendador permanece la distinción entre arrendamiento financiero y arrendamiento operacional, con los nuevos requerimientos trasladando del IAS 17 casi todos los viejos requerimientos.

El cínico dirá que llevó 10 años de trabajo conjunto para que IASB simplemente remueva, para los arrendatarios, el concepto de arrendamiento operacional. Tal caracterización pasa por alto algunas diferencias importantes en el pensamiento que está detrás del IFRS 16 y el que está en el IAS 17 – el movimiento desde un modelo de riesgos y recompensas hacia uno basado en el control y el movimiento desde el enfoque de todo-el-activo hacia uno que se centra en el reconocimiento de derechos. Esos cambios es probable que afecten cómo pensamos acerca de un arrendamiento y cómo se escriben algunos contratos.

La solución de FASB es similar, en que los arrendamientos operacionales también son reconocidos en el balance general. Pero más que aplicar la metodología del arrendamiento financiero para la medición subsiguiente, el perfil del reconocimiento del gasto imita cómo hoy son contabilizados los arrendamientos financieros. Los modelos de IASB y FASB llevan a diferentes oportunidad y clasificación del gasto para esos arrendamientos.

## Implicaciones básicas

IASB estima que las compañías registradas que usan IFRS o US GAAP revelan fuera del balance casi US\$3 trillones de compromisos de arrendamiento financiero. El efecto en las compañías individuales variará. IASB examinó una muestra compañías provenientes de un rango de sectores. Estimaron que los pasivos relacionados con compromisos de arrendamiento operacional no cancelables eran en promedio el 5.4% del total de activos, pero que esto variaba por sector – desde 2.9% para atención en salud hasta 22.7% para aerolíneas. El efecto de las compañías individuales dentro de cada sector también varió de manera importante. La oportunidad del reconocimiento del gasto relacionado también es afectada, así como también cómo es categorizado en el estado de ingresos.

## Incentivos y consecuencias de contratar

El cambio desde riesgos y recompensas hacia control tiene dos consecuencias importantes. El control lleva consigo más especificidad del activo. El arrendatario tiene el control de un activo particular por el período del arrendamiento. Ese control, y la especificidad, lo distinguen de un servicio. El enfoque de derechos, más que el de todo el activo, significa que los elementos del contrato son más importante que si se combinan para transferir los riesgos y recompensas de todo el activo para el arrendatario.

Esos dos factores afectarán cómo interpretamos los nuevos requerimientos y cómo los nuevos contratos para activos sea probable que sean escritos.

# ¿Qué es un arrendamiento?

El nuevo estándar define un arrendamiento como “un contrato, o parte de un contrato, que le transmite al cliente el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un período de tiempo en intercambio por consideración.”

Los dos factores esenciales de un arrendamiento se relacionan con el activo. El arrendamiento tiene que ser en relación con **un activo identificado** y usted tiene que obtener el **control** de ese activo.

Usted tiene el derecho a controlar el uso de un activo si usted tiene el derecho a dirigir su uso y tiene sustancialmente todos sus beneficios económicos durante el período del arrendamiento. El estándar usa los términos “derecho a usar” y “activo de derecho-de-uso” en relación con un arrendamiento, porque está desarrollado sobre la premisa de que el arrendamiento le da a usted el derecho a usar un activo específico.<sup>2</sup>

Esta idea de derecho-de-uso refleja un supuesto importante que subyace al estándar – que un activo físico puede ser separado en diferentes derechos. La entidad que arrienda un carro por tres años tendrá el derecho a usar ese carro por ese período – decidiendo cuándo y a dónde conducirlo. El arrendador, mientras tanto, retiene los derechos restantes al activo una vez que termina el período de arrendamiento.

Usted no necesita controlar el carro por toda la vida del carro, ni obtener (sustancialmente) todos los beneficios del carro. Los criterios de control y beneficios se relacionan con el período del arrendamiento. Y el control no necesita carecer de restricciones. El arrendador puede colocar algunas restricciones al uso del activo, tal como limitar la distancia a la cual se permite que el carro sea conducido durante el término del arrendamiento, para proteger su interés en el valor residual del carro. Los derechos de protección no impiden durante el término del arrendamiento que usted controle el activo arrendado.

Lo que es importante es si usted tiene el derecho a sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el período de arrendamiento, no sustancialmente todos los beneficios económicos de todo el activo.

## Exclusiones del alcance

Para el arrendatario, el IFRS 16 excluye de su alcance los derechos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares, así como los arrendamientos de activos biológicos.

También excluye los derechos tenidos según acuerdos de licencia para elementos tales como películas cinematográficas, grabaciones de video, juegos, manuscritos, patentes y derechos de copia. Para los otros activos intangibles las entidades tienen una opción de política de contabilidad de aplicar el IFRS 16 y reconocer el activo arrendado y el pasivo o simplemente llevar al gasto los costos cuando sean incurridos – i.e. reconocer un gasto de “alquiler.”

Si usted aplica el IFRS 16 al arrendamiento de activos intangibles, el estándar debe ser aplicado por completo. No es solo un asunto de hacer analogía a los principios de reconocimiento y medición.

# Requerimientos básicos

Los requerimientos de contabilidad y de información financiera contenidos en el IFRS 16 no serán nuevos para quienes apliquen los IFRS. El nuevo requerimiento es, en esencia, que todos los arrendamientos necesitarán ser contabilizados usando el enfoque del arrendamiento financiero contenido en el IAS 17.

Como arrendatario usted necesitará reconocer, al inicio del arrendamiento, el activo arrendado y el relacionado pasivo de arrendamiento. El activo arrendado es llevado al gasto durante el período de arrendamiento y los pagos de arrendamiento reducen el pasivo, después de haber separado los componentes intereses y principal de cada pago.

Sin embargo, a pesar de las similitudes, el IAS 17 y el IFRS 16 fueron desarrollados usando supuestos diferentes lo cual significa que hay diferentes cosas respecto de las cuales pensar.

## Reconocimiento

En el IAS 17 la contabilidad para el arrendamiento financiero está diseñada para dar el mismo resultado de contabilidad que el préstamo de fondos para adquirir el activo. El IAS 17 establece que los arrendamientos financieros “transfieren sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad.”<sup>3</sup> En contraste, el IFRS se aleja del enfoque de “todo el activo” y está desarrollado con base en que el arrendamiento transfiere al arrendatario, al menos algunos, derechos de un activo. Son esos derechos los que son reconocidos como un activo, junto con el pasivo para pagarlos durante el tiempo.

Esto significa que el arrendamiento no necesita transferir todo el activo al arrendatario. El activo del arrendatario es el derecho a usar el activo arrendado durante el período del arrendamiento. Luego que sea devuelto el activo, el arrendador tiene derechos al activo residual. Son diferentes activos.

Los arrendamientos no están limitados a contratos por períodos largos de tiempo, o para elementos de valor alto.

El alquiler de equipo por un día, o incluso la contratación de una bandeja de vasos para una función de la tarde, darán satisfacción a la definición de un arrendamiento. El IFRS 16 proporciona exenciones y expedientes prácticos para simplificar los requerimientos de contabilidad para algunos arrendamientos.

## Exenciones del reconocimiento y expedientes prácticos

El IFRS 16 proporciona dos exenciones que usted puede elegir usar, las cuales le alivian a usted de tener que reconocer el activo y el pasivo de arrendamiento. Las exenciones se relacionan con los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de valor bajo. Usted puede elegir contabilizar los pagos como un gasto – esencialmente lo mismo que como la contabilidad del arrendamiento operacional contenida en el IAS 17. Tampoco hay requerimiento para que usted demuestre que no hay una diferencia material entre capitalización y depreciación y el enfoque más simple. Esos arrendamientos calificarán para la contabilidad más simple incluso si las cantidades involucradas, singularmente o en el agregado, son materiales. En ambos casos los contratos toda vía serán vistos como arrendamientos, pero los requerimientos de contabilidad están simplificados.

El IFRS 16 también tiene un expediente práctico que deja que las entidades escojan no separar los contratos en los componentes de arrendamiento y de no-arrendamiento.

### Arrendamientos de corto plazo

Cualquier arrendamiento que, a la fecha del comienzo, tenga un término de arrendamiento de 12 meses o menos es un arrendamiento de corto plazo, pero no si contiene una opción de compra. Usted puede elegir usar la contabilidad simplificada.

Si usted elige aplicar la exención del arrendamiento de corto plazo, usted tiene que aplicarla a todos los arrendamientos de corto plazo para esa clase de activo subyacente – tal como los arrendamientos de corto plazo de equipo audiovisual.

El IFRS 16 tiene orientación sobre cómo valorar el término del arrendamiento cuando el contrato tenga una o más opciones de extensión o terminación. Usted no puede simplemente acudir a la exención de corto plazo mediante crear una serie de arrendamientos a un año con “opciones” para renovar, o una opción para cancelar. Usted está requerido a determinar la sustancia de esa opción mediante valorar los incentivos económicos que usted tenga para extender o cancelar el arrendamiento.

### **Arrendamientos de activos de valor bajo**

Muchas organizaciones arriendan equipo. Algunas veces los activos son elementos de valor bajo tales como impresoras, teléfonos y computadores de escritorio. El IFRS 16 permite que las entidades usen la contabilidad simplificada para tales elementos, liberándolas de tener que hacerle seguimiento a contratos de arrendamiento potencialmente pequeños.

Usted necesita mirar el valor de todo el activo que está siendo arrendado, y no los derechos que el arrendamiento le da a usted. Usted también necesita valorar el valor de ese activo como un nuevo activo. Por consiguiente, el arrendamiento de corto plazo de un carro nuevo no sería un arrendamiento de valor bajo (si bien puede calificar para la exención de corto plazo). Y tampoco lo sería el arrendamiento de maquinaria vieja si esa maquinaria no sería de valor bajo en estado nuevo.

Valorar si un activo califica como de valor bajo requerirá juicio, tanto inicialmente como con el tiempo. Algún equipo que hoy no sería considerado de valor bajo fácilmente se convertiría en un elemento de valor bajo en la medida en que la tecnología cambie. No habría sido factible para IASB especificar un valor que funcionaría a través de todas las jurisdicciones (monedas) y con el tiempo. En lugar de ello, el IFRS 16 incluye ejemplos que IASB considera hoy son activos de valor bajo – computadores de escritorio y portátiles, muebles de oficina, teléfonos y “otro equipo de valor bajo.” Las Bases para las Conclusiones observan que IASB tenía “en mente” US\$5,000 cuando desarrolló la exención.

Los activos calificarán incluso si son materiales para la entidad en el agregado. Por ejemplo, una organización de entrenamiento puede tener miles de computadores de escritorio para los estudiantes. Calificarán para la contabilidad más sencilla incluso si son sus activos más importantes.

La elección para los arrendamientos de activos de valor bajo puede ser hecha sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento. Por consiguiente, dos activos arrendados por una entidad podrían ser contabilizados de manera diferente.

### **Separación de los componentes de no-arrendamiento**

El IFRS 16 requiere que los componentes de no-arrendamiento sean separados del arrendamiento. Esto significa que si un contrato contiene el arrendamiento de un activo y un contrato para proporcionar un servicio asociado, el contrato tiene dos componentes distintos – un acuerdo de arrendamiento y un acuerdo de servicio.

Como expediente práctico, a usted se le permite tratar todo el contrato como un arrendamiento. En otras palabras, usted no tiene que identificar y separar los componentes de no-arrendamiento. El resultado será que el activo arrendado y el pasivo de arrendamiento serán ambos más altos que lo que serían si el componente servicio fuera separado del contrato. Pero esto es claramente un enfoque más sencillo.

Tal y como ocurre con las exenciones, usted no tiene que justificar esto con base en que no generaría una diferencia material. El expediente está disponible de manera libre.

En secciones posteriores de este documento valoramos los factores para pensar acerca de cuándo decidir usar el expediente – vea la página 13.



Hay una diferencia entre la presunción de que un arrendamiento *incluye* un componente de financiación y la presunción de que *todo* el exceso sobre el precio en efectivo es un cargo financiero.

## Medición

### Principio básico de medición

La medición inicial se centra principalmente en el pasivo. El activo de arrendamiento es entonces considerado que es igual al pasivo de arrendamiento, más los costos de adquisición relacionados incurridos por el arrendatario y más cualesquiera pagos iniciales que hayan sido hechos pero que no estén incluidos en el pasivo de arrendamiento.

### Medición inicial del pasivo

El primer paso es identificar los pagos relacionados con el derecho a usar el activo durante el término del arrendamiento que todavía no hayan sido pagados. Comprenden los pagos durante el período de arrendamiento más los pagos debidos al final del período de arrendamiento.

Los pagos durante el período de arrendamiento comprenderán los pagos fijos, menos los incentivos por cobrar del arrendador, y los pagos variables, pero solo si dependen de un índice tal como el Índice de Precios al Consumidor o una tasa tal como una tasa de interés de referencia. Los alquileres contingentes, tales como los basados en el valor de las ventas, no se incluyen en la medición del pasivo de arrendamiento.

Los pagos debidos al final del período de arrendamiento serán las cantidades que usted espera pagar según las garantías del valor residual o el precio de ejercicio de una opción de compra si usted valora que usted está razonablemente cierto que va a ejercer esa opción. O, si usted ha valorado que usted está razonablemente que va a ejercer la opción para terminar el arrendamiento, cualesquiera pagos de sanciones relacionados.

A la fecha del comienzo, el pasivo de arrendamiento es medido al valor presente de los pagos de arrendamiento descontados usando la *tasa implícita en el arrendamiento*. Esa tasa causa que el valor presente de los pagos de arrendamiento y el valor residual sean igual al valor razonable del activo subyacente (más cualesquiera costos directos iniciales del arrendador).<sup>4</sup> Si esa tasa no puede ser determinada fácilmente, usted usa la tasa incremental de endeudamiento de su entidad.

### La tasa de descuento

El cálculo de la obligación de arrendamiento será familiar, dado que está requerido por el IAS 17. Sin embargo, el IAS 17 fue desarrollado con la meta de alinear la contabilidad para las adquisiciones y los arrendamientos financieros – todos los activos capitalizados fueron considerados equivalentes a una compra. Cuando un arrendamiento le transfiere al cliente todos los beneficios económicos del activo la tasa incremental y la tasa implícita en el arrendamiento deben ser la misma.

La propuesta original de IASB y de FASB habría requerido el uso de la tasa incremental de endeudamiento porque está más cerca a la tasa económicamente correcta. El cambio para usar la tasa implícita en el arrendamiento como la tasa por defecto fue hecho porque las juntas decidieron que determinar la tasa incremental de endeudamiento podría ser costoso y difícil para algunas entidades. Sin embargo, cuando usted se mueve al modelo de reconocer solo algunos de los derechos contenidos en un activo lo opuesto a menudo es verdadero. Se vuelve más difícil calcular la tasa implícita en el arrendamiento, dado que la cantidad depreciable – i.e. la cantidad que se espera sea consumida durante el período de arrendamiento – es más difícil de valorar.

Nosotros pensamos que muchas entidades encontrarán que se hace necesario usar la tasa incremental de endeudamiento para algunos tipos de arrendamientos, particularmente los que involucran edificios – vea nuestros ejemplos en la página 16.

También, cuando el período del arrendamiento cubre una porción más pequeña de la vida económica del activo se vuelve crecientemente probable que los pagos de arrendamiento incluyen un componente de servicio – vea nuestra discusión sobre los arrendamientos de corto plazo en la página 19.

**Término del arrendamiento**

El término del arrendamiento es también un factor importante, dado que la medición inicial del pasivo refleja todos los flujos de efectivo hechos durante el término del arrendamiento. En la mayoría de casos el término será claro. Sin embargo, cuando un arrendamiento contiene una opción para extender el término o para terminar temprano el arrendamiento usted necesitará valorar si usted está razonablemente cierto que va a ejercer la opción. Si usted está razonablemente cierto que va a extender el arrendamiento entonces todos los pagos que usted contractualmente estaría obligado a hacer durante ese período más largo serán parte del pasivo inicial.

De manera similar, si usted está razonablemente cierto que va a terminar el arrendamiento en una fecha temprana entonces cualquier pago por terminación será parte del pasivo. El IFRS 16 proporciona más orientación que el IAS 17 sobre las opciones para extender o cancelar un arrendamiento, incluyendo la discusión de algunos de los incentivos económicos que podrían afectar la probabilidad de ejercer la opción. Los factores incluyen la importancia del activo para el negocio o la inversión en mejoramientos importantes del activo arrendado. Ello podría crear un incentivo económico para ejercer la opción para extender el arrendamiento de ese activo. Usted también está requerido a considerar su práctica pasada.

Algunas personas podrían ver ingresar en una serie de arrendamientos de corto plazo, con una opción, como una manera de tener acceso a la exención de corto plazo. Sin embargo, el IFRS 16 observa que a más corto sea el periodo más probable es que la opción para extenderlo será ejercida a causa de los costos de conseguir un activo de reemplazo.

Las implicaciones que para la información financiera tiene una opción contenida en un contrato de arrendamiento, para la propiedad en particular, se vuelven más importantes. Con la discusión ampliada de los incentivos económicos, y la exención de corto plazo, es probable que veamos que se estén desarrollando diferentes tipos de opciones. Es probable que sea un área para la cual será requerido más juicio.

**Medición subsiguiente**

Después del reconocimiento inicial, los pagos de arrendamiento son separados en los componentes de principal y de intereses. Cualesquiera pagos variables de arrendamiento (e.g. alquileres contingentes) que no fueron incluidos en el pasivo de arrendamiento se reconocen como un gasto de operación en el período en el cual se incurre la obligación por esos pagos.

Para el activo de derecho-de-uso, el enfoque básico es usar el modelo del costo. El IFRS 16 logra esto mediante aplicar el IAS 16 Propiedad, planta y equipo a los activos de derecho-de-uso (i.e. depreciando el activo). El activo arrendado también necesitará ser re-valorado por deterioro, de acuerdo con el IAS 16 Deterioro del valor de los activos.

Las exenciones al modelo del costo se relacionan con la revaluación. Si usted está usando el modelo del valor razonable contenido en el IAS 40 Propiedad para inversión para contabilizar las propiedades para inversión usted también tiene que usar ese modelo para cualquier activo de derecho-de-uso que sea una propiedad para inversión. Y si usted está usando el modelo de revaluación contenido en el IAS 16 para una clase de propiedad, planta y equipo usted puede elegir también revaluar los activos de derecho-de-uso contenidos en la misma clase.

**Expediente práctico de medición**

El IFRS 16 ve a un solo contrato para arrendar 100 impresoras como un contrato con 100 arrendamientos, asumiendo que cada impresora puede ser usada de manera independiente de las otras. El requerimiento del IFRS 16 sería aplicado a cada arrendamiento individual. El estándar proporciona alivio mediante un expediente práctico.

**Aplicación del portafolio**

Como un expediente práctico, la entidad puede agregar en un portafolio los arrendamientos con características similares y aplicar los requerimientos a ese portafolio, más que sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento. Sin embargo, usted tiene que tener una expectativa razonable de que los efectos que el uso del enfoque de portafolio tenga en los estados financieros no diferirán materialmente de la aplicación de los requerimientos a los arrendamientos individuales dentro de ese portafolio.

Este expediente práctico puede ser útil si su entidad ha arrendado una flota de carros similares en términos similares. Incluso si, dígame, un tercio de los carros es reemplazado cada año todavía podría ser posible hacer estimados y supuestos que reflejen el tamaño y la composición de los activos y contratos contenidos en el portafolio.

# Impacto en el estado financiero

## Presentación

El IFRS 16 requiere que los activos arrendados sean mostrados por separado de los otros activos y que los pasivos de arrendamiento sean mostrados por separado de los otros pasivos. Sin embargo, esa separación puede ser ya sea en la cara de los estados financieros primarios o en las notas. Si usted no presenta esos elementos por separado en el estado de posición financiera, los activos arrendados tienen que ser incluidos en la misma línea donde estén, o estarían, los correspondientes activos de propiedad. También tienen que ser revelados los elementos de línea en el estado de posición financiera que incluyen los activos arrendados y los pasivos de arrendamiento.

En el estado de utilidad o pérdida y otros ingresos comprensivos, los intereses sobre el pasivo de arrendamiento constituyen un componente de los costos financieros.

## Estado de posición financiera

### Apalancamiento

Los nuevos requerimientos es casi seguro que mostrarán un incremento en los activos y pasivos reconocidos. Cómo una entidad particular será afectada depende de muchos factores, incluyendo cuáles exenciones y expedientes prácticos elige usar. También depende de la composición de su portafolio, de principalmente, arrendamientos operacionales y de manera específica la tasa de financiación y la duración del período no-cancelable.

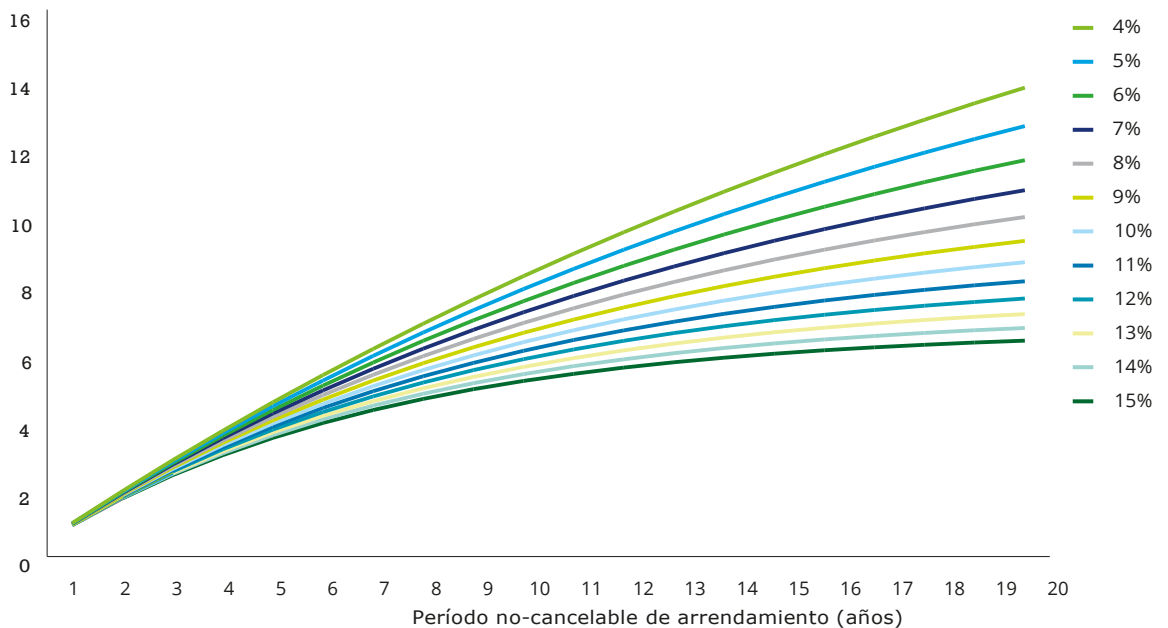
## Ejemplo

Para una entidad con arrendamientos operacionales del IAS 17 que tiene un período no-cancelable promedio de 4 años y una tasa de financiación del 8 por ciento, los activos arrendados y el pasivo de arrendamiento reconocidos es probable que sean 3.4 veces el gasto anual por arrendamiento operacional. Para un arrendamiento a 15 años con pagos trimestrales y una tasa de financiación del 8 por ciento el múltiplo estaría cercano a 8.7. Así que, por ejemplo, el activo de arrendamiento y el pasivo de arrendamiento iniciales para un alquiler anual de propiedad de £740,000 sería de £6,648,020.

A más largo sea el período de arrendamiento y más baja la tasa de interés más alto es el múltiplo. La siguiente gráfica proporciona un indicador del múltiplo para convertir el gasto anual de un arrendamiento operacional en el activo de arrendamiento y la obligación de arrendamiento iniciales para arrendamientos que varían de 1 a 20 años con tasas de interés del 4 al 15 por ciento. Esos estimados asumen que todos los pagos se relacionan con el arrendamiento. Los múltiplos serán más bajos si parte del pago anual se relaciona con servicios.

## Múltiplo de capitalización

Múltiplo del gasto anual por arrendamiento operacional



### Clasificación

El IAS 17 trata los arrendamientos financieros como similares a la compra de un activo. El activo arrendado es depreciado junto con la otra propiedad, planta y equipo, con el IAS 17 requiriendo la aplicación del IAS 16 al activo arrendado. Si bien el IFRS 16 se ha alejado del enfoque de todo el activo, todavía permanece el vínculo con el IAS 16.

Los activos de derecho-de-uso serán clasificados en la misma categoría que el activo subyacente que sea el sujeto del acuerdo de arrendamiento. Por consiguiente, los arrendamientos de automotores son parte de los automotores dentro de propiedad, planta y equipo, si bien usted tiene que revelar los activos arrendados por separado de los activos de propiedad haciéndolo ya sea en la cara de los estados financieros primarios o en las notas que los acompañan.

De manera similar, si el activo de derecho-de-uso satisface la definición de una propiedad para inversión tiene que ser presentado como una propiedad para inversión y los arrendamientos de activos intangibles también serían activos intangibles.

Los pasivos de arrendamiento tienen que ser reportados por separado de los otros pasivos.

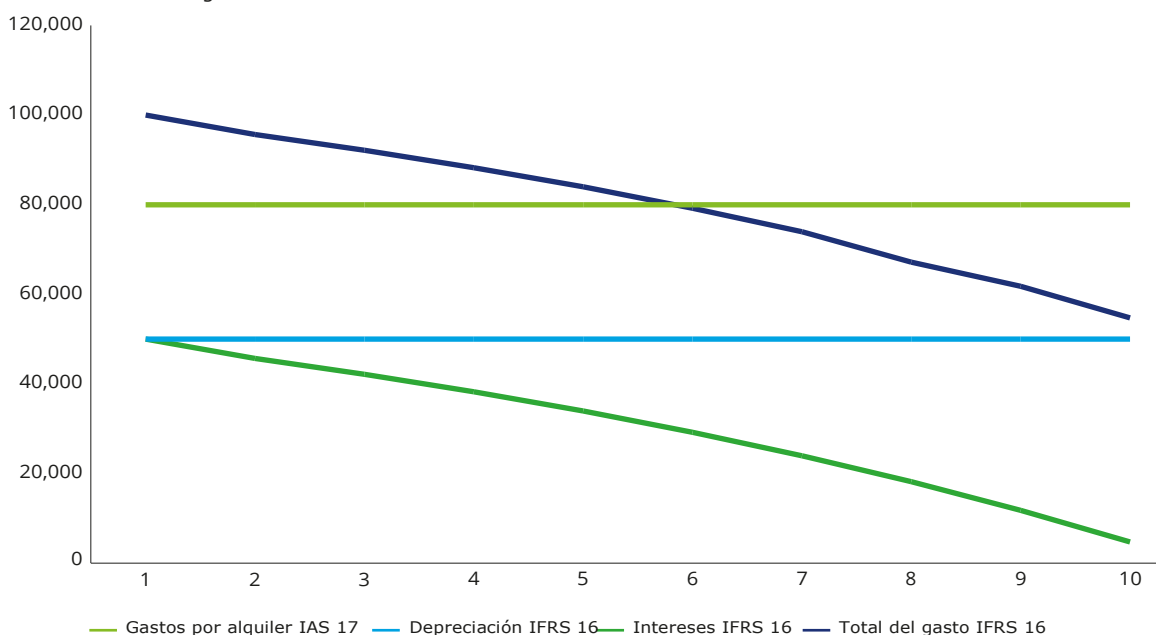
### Estado de ingresos comprensivos

#### Perfil del gasto

El total de los gastos relacionados con un arrendamiento, provenientes de la aplicación del IFRS 16 serán los mismos que los provenientes de la aplicación del IAS 17, pero la oportunidad generalmente será diferente.

Los arrendamientos operacionales generalmente realizan el reconocimiento de los gastos durante el período de arrendamiento. Con los nuevos requerimientos habrá más gasto reconocido en el período inicial del arrendamiento, y menos en los períodos finales. Esto porque los costos financieros son cargados por anticipado. Para un arrendamiento a 10 años con 10 por ciento de tasa de financiación el punto de quiebre en el cual el gasto anual cae por debajo del gasto por línea recta típicamente es el año seis, tal y como se muestra en la gráfica que sigue. En la página 17 tenemos ejemplos adicionales.

Reconocimiento del gasto



Los costos asociados con la apertura del contrato serán incluidos en el costo del activo arrendado. De acuerdo con ello, para los nuevos arrendamientos que serían arrendamientos operacionales si el IAS 17 fuera aplicado algunos costos ahora se distribuirán durante el término del arrendamiento más que ser reconocidos cuando son incurridos.

#### **Clasificación**

La clasificación del gasto cambiará para muchos arrendamientos. Hoy, el gasto por arrendamiento operacional contenido en el IAS 17 es un gasto operacional. Con el IFRS 16 el gasto será clasificado como un costo de financiación o como un gasto por depreciación, haciendo que se muevan hacia abajo métricas tales como "utilidad operacional", EBITDA o EBIT, las cuales deben incrementarse.

Hay algunas excepciones. Cualesquiera pagos de alquiler contingentes no incluidos en la medición inicial del pasivo se clasifican como gastos de operacional, dado que son los gastos asociados con arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de corto plazo para los cuales usted elige usar la exención disponible.

#### **Flujos de efectivo**

El IAS 17 Estado de flujos de efectivo permite que la entidad presente los pagos por intereses ya sea en la actividad de operación o en la actividad de financiación, porque "no hay consenso sobre la clasificación de esos flujos de efectivo." Esa selección libre de política permanecerá cuando tenga efecto el IFRS 16.

Si la entidad tiene la política de presentar como flujos de financiación los flujos de efectivo relacionados con intereses en arrendamientos, entonces habrá un cambio de los pagos previamente asociados con los arrendamientos operacionales hacia la categoría de financiación a menos que hagan un cambio de política. El efectivo proveniente de los flujos de salida de la actividad de operaciones y de la actividad de financiación ambos se incrementarán para esas entidades.

# Los puntos de decisión de contabilidad

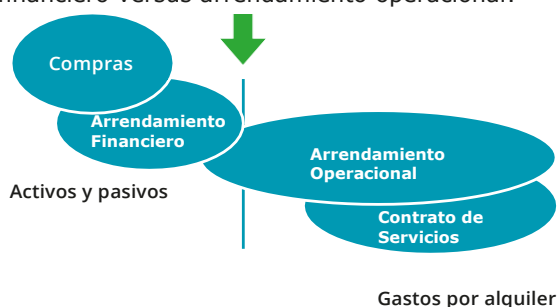
## IAS 17 – financiación versus arrendamiento operacional

Hoy, la principal decisión de contabilidad se relaciona con si un contrato contiene un arrendamiento financiero o un arrendamiento operacional. Los resultados de la información financiera son importantes – los arrendamientos financieros conducen al reconocimiento del activo arrendado y el pasivo de arrendamiento mientras que los arrendamientos operacionales no, están “fuera del balance.”

Nosotros no teníamos que preocuparnos demasiado por la diferencia entre una compra y un arrendamiento financiero, porque el arrendamiento financiero es tratado como equivalente a una compra.

De manera similar, la distinción entre un contrato de servicio y un arrendamiento operacional no es importante en términos de los requerimientos de información financiera, porque ambos están fuera de balance.

Por consiguiente, el principal punto de decisión ha estado en la distinción de arrendamiento financiero versus arrendamiento operacional:



## IFRS 16 – adquisición versus arrendamiento versus Servicio

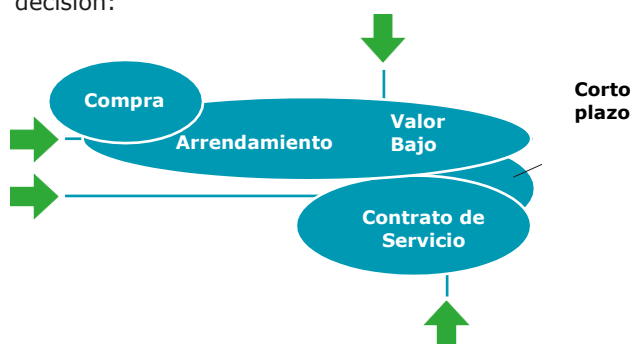
Para los arrendatarios la distinción entre un arrendamiento financiero y un arrendamiento operacional desaparece y, frente a ello, el IFRS 16 lleva todos los arrendamientos financieros al balance general.

Ese cambio significa que es importante distinguir entre el arrendamiento de un activo y un contrato por servicios, los cuales son contratos ejecutorios. Los contratos ejecutorios no se capitalizan. Por consiguiente, la extensión en la cual los pagos se relacionen con servicios afecta la medición inicial del activo arrendado y del pasivo de arrendamiento, la porción de los pagos reconocidos como intereses y el perfil del reconocimiento del gasto.

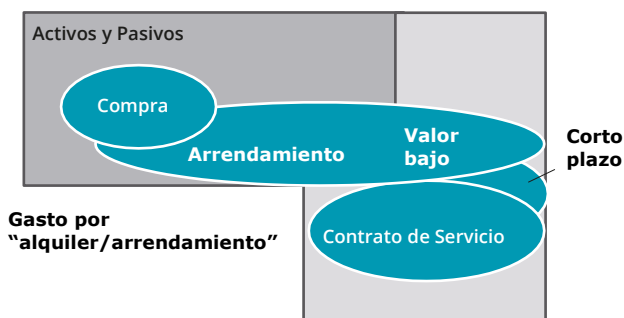
La distinción entre arrendar y comprar un activo también se vuelve importante porque hay diferencias de medición entre comprar y arrendar un activo.

Las exenciones crean dos puntos adicionales de decisión. Los arrendamientos que sean de corto plazo o que sean por activos de valor bajo tienen disponible contabilidad simplificada “fuera del balance general.” Ambas decisiones requerirán algún juicio – vea la página 5.

El resultado es cuatro puntos de decisión:



En términos de resultados de información financiera:



## Arrendamiento versus adquisición

La importancia de distinguir entre un arrendamiento y un servicio recibió una cantidad de atención de IASB cuando desarrolló el IFRS 16. Menos atención se le dio a la distinción entre la adquisición de un activo y el arrendamiento. Hacer de manera correcta esa distinción es importante porque hay diferencias en los requerimientos de contabilidad y revelación.

	Compra	Arrendamiento
Consideración contingente	No hay requerimientos específicos, pero una analogía común es a la combinación de negocios, la cual requiere que la consideración contingente sea estimada a la fecha de adquisición y trata las diferencias entre esta consideración adicional y el estimado como un gasto o ingreso posterior a la adquisición. El IFRS Interpretations Committee no ha sido capaz de resolver este problema.	Hay requerimientos específicos para determinar qué tipo de pagos adicionales hacen parte del arrendamiento. Alguna consideración contingente lleva a ajustes al activo y pasivo de arrendamiento, lo cual lleva a suavizar los ingresos.
Revelación	Requerimientos de revelación del IAS 16 o del IAS 40.	Los requerimientos de revelación del IFRS 16, los cuales son más extensivos que los contenidos en el IAS 16 o en el IAS 40.

Económicamente, no hay diferencia entre la adquisición de un activo que es financiado por un préstamo asegurado por el activo y el arrendamiento en el cual el título del activo se le transfiere al cliente al final del período de arrendamiento.

Los requerimientos de contabilidad del arrendador permanecen ampliamente sin modificación, y algunas secciones del IAS 17 han sido llevadas al IFRS 16. Por ejemplo, el IFRS 16.63(a) establece que el arrendamiento sería un "arrendamiento financiero" si al final del arrendamiento el arrendamiento le transfiriera al arrendatario la propiedad del activo<sup>5</sup>. El párrafo 16.32 también establece que el activo arrendado tiene que ser depreciado hasta el final de la vida útil del activo subyacente si el arrendamiento al final del arrendamiento le transfiriera al arrendatario la propiedad del activo subyacente.

La similitud del lenguaje podría sugerir que la distinción entre un arrendamiento y una adquisición ampliamente ha permanecido sin modificación desde el IAS 17. De otro modo, el IFRS 16 se aleja del enfoque de todo el activo hacia el enfoque del derecho-de-uso y hay consecuencias asociadas con distinguir entre una compra y un arrendamiento, las cuales el IAS 17 no tenía. Esos factores sugieren que esta decisión atraerá más atención.

### Arrendamientos versus servicios

El estándar distingue entre un arrendamiento y un contrato de servicios. El arrendamiento transfiriera al cliente el control sobre, algunos aspectos de, un activo. En un contrato de Servicio el proveedor usa el activo para prestar el Servicio, y retiene el control de ese activo

Un ejemplo de un contrato donde la distinción está clara sería el servicio de limpieza donde el proveedor usa su propio equipo de limpieza. De manera similar, una compañía de construcción que contrata a otra compañía para excavar el sitio de una edificación usando el equipo del proveedor estará recibiendo un servicio. En contraste, la compañía de construcción podría alquilar el equipo y usar su propio personal para operarlo. Esto sería un arrendamiento.

### Contratos de solo servicio

La definición de un arrendamiento proporciona los dos factores principales para valorar el contrato. Un arrendamiento involucra un activo específico y el cliente obtiene el control del derecho a usar ese activo.

Un contrato para alquilar un contenedor para enviar bienes cada mes durante un período de cinco años sería un arrendamiento si el contrato se relaciona con un contenedor específico y usted tendría el derecho a usar ese contenedor como

como lo considere conveniente.<sup>6</sup> Si el contrato le permite al proveedor escoger un contenedor que se adapte a cada envío es más probable que sea un contrato de servicios.

En el sector de transporte es común usar "arrendamientos con tripulación" – acuerdos donde el proveedor proporciona una aeronave (o un barco), tripulación completa, mantenimiento y seguros. Muchos de tales acuerdos no serán arrendamientos tal y como son definidos por el IFRS 16, porque el cliente no controlará el activo. En otros casos el cliente estará arrendando un activo y también participando en un acuerdo de servicio.

Esta es un área donde esperamos ver los contratos evolucionen para dejar claro si el contrato involucra un activo específico y quién controla su derecho-de-uso durante el período del contrato.

### Componentes de servicio

No siempre será fácil distinguir entre un acuerdo de servicio y un arrendamiento. La compañía de construcción puede contratar el equipo y un operador del equipo proveniente de la misma compañía, como parte del mismo contrato. Dependiendo de los términos, el contrato contendría un arrendamiento y un servicio o solo un servicio. Por consiguiente, usted necesariamente no está decidiendo si el contrato es un arrendamiento, sino que usted está considerando si incluye un arrendamiento.

El IFRS 16 ofrece un expediente práctico que le permite al arrendatario elegir, por clase de activo subyacente, no separar los componentes de no-arrendamiento de los componentes de arrendamiento y en lugar de ellos combinarlos con los componentes de arrendamiento.

Si bien esto puede sonar atractivo en términos de simplicidad, hay circunstancias para las cuales sería mejor separar los servicios. En la siguiente sección discutiremos esto en relación con las premisas del alquiler.

### Arrendamientos de equipo

Muchos arrendamientos de equipo para los cuales el contrato establece que no son por la vida económica del activo incluyen un componente de servicio. Por ejemplo, no es inusual que los arrendadores sean responsables por recaudar los activos al final del arrendamiento y disponer de ellos. El precio de esto será incluido en el contrato y es una de las razones por las cuales la tasa implícita en el arrendamiento podría ser más alta que la tasa incremental de endeudamiento.

La entidad podría separar ese componente de servicio, pero los beneficios de hacerlo en términos de información financiera mejorada es improbable que superen los costos administrativos.

Nosotros esperamos ver que más contratos de ocupación de locales separen los costos de ocupación de los servicios asociados.



## Locales

Pensar acerca de los contratos por el derecho para ocupar locales será importante por dos razones.

La primera es que es este tipo de arrendamiento en el cual es probable que se observe el mayor impacto en los estados financieros – el IAS 17 siempre los había tratado como arrendamientos operacionales mientras que con el IFRS 16 simplemente son otro arrendamiento que resultará en el reconocimiento de los activos arrendados y los pasivos de arrendamiento.

La segunda razón es que hay mucho más para pensar acerca de cuándo usted reconoce y mide los arrendamientos de locales que simplemente aplicar cálculos mecánicos. Hay decisiones importantes acerca de cómo contabilizar mejor un contrato para locales y las consecuencias que para la información financiera tienen esas decisiones podrían ser importantes.

### Medición del activo arrendado

Si bien muchos arrendamientos de equipo especifican el precio en efectivo y proporcionan la tasa de interés contractual, esta información típicamente no está especificada en los contratos de locales (o en alquileres de equipo de corto plazo, tal y como lo explicamos en la página 18). El IFRS 16 requiere que el pasivo de arrendamiento sea medido usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada fácilmente el arrendatario usa su tasa incremental de endeudamiento. Los arrendamientos de terreno o locales es probable que sean tales casos.

En general, los valores del terreno aumentan. En un simple arrendamiento de terreno, si el valor del terreno al final del arrendamiento es más alto que el que era al comienzo del arrendamiento ello significa que la cantidad depreciable es negativa. Mecánicamente, los cálculos usando la tasa implícita en el arrendamiento resultan en que todos los pagos sean clasificados como gastos por intereses. Las entidades racionalmente no prestarían fondos para alquilar terreno a la tasa implicada por esos cálculos.

Los arrendamientos de locales son más complicados porque algunos de los pagos para tener acceso a los locales compensarán al propietario por el uso del terreno. Y la edificación misma mantendría su valor durante el período de arrendamiento.

Nosotros esperamos ver que muchas entidades calculen los pasivos por los arrendamientos de locales usando la tasa incremental de endeudamiento más que la tasa implícita en el arrendamiento. La actualización del proyecto producida por el personal de IASB en marzo de 2015 incluyó ejemplos que involucran locales, usando una tasa de descuento asumida del 5 por ciento. Si bien los ejemplos no señalan

porqué fue usada esta tasa, de manera realista solo puede haber reflejado la tasa incremental de endeudamiento.

### Componentes de no-arrendamiento

Si usted posee una edificación y contrató con un tercero para que se ocupe del mantenimiento y la seguridad usted no capitalizará el contrato o reconocerá el pasivo. Sería un contrato ejecutorio. Con una base similar, el IFRS 16 requiere que si un componente del contrato de locales se relaciona con servicios entonces esos servicios deben ser separados del contrato y contabilizados por separado.

Algunos costos, tales como impuestos a la propiedad, no serían incluidos en el costo de una propiedad si usted la posee. Si el contrato para arrendar locales especifica que los pagos incluyen cantidades para compensar al propietario por los impuestos anuales a la propiedad, usted necesitará considerar si hacen parte del arrendamiento o si son un pago separado por servicios.

En algunos casos parte del pago se relacionará con espacio compartido o común. Por ejemplo, alquilar dos pisos en una edificación de varios pisos requerirá compartir el vestíbulo, los ascensores y otras áreas comunes. Usted no puede controlar el espacio compartido. La implicación es que los pagos que de manera clara estén relacionados con espacio o instalaciones compartidas podrían ser componentes de no-arrendamiento del contrato.

El IFRS 16 proporciona un expediente práctico que le permite a la entidad tratar los servicios y los otros componentes de no-arrendamiento como parte del arrendamiento. Si usted desea aprovechar de ese expediente práctico ello será una decisión importante.

Su capacidad para identificar y medir los componentes de servicio de un contrato de locales dependerá de qué tan claramente estén identificados en el contrato. Nosotros hemos visto contratos con fijación separada del precio de esos componentes, pero en otros casos requerirá juicio para separar los componentes.

Nosotros esperamos ver que más contratos de ocupación de locales separen los pagos relacionados con controlar espacio especificado, de los servicios asociados y los componentes de no-arrendamiento.

Separar los componentes de no-arrendamiento reduce las cantidades reconocidas como el activo arrendado y el pasivo de arrendamiento. También da un perfil más suave del gasto, pero el gasto relacionado con los componentes de no-arrendamiento se clasifica como de operación.

**Ejemplo**

Para ilustrar las potenciales diferencias en los resultados de la información financiera, supóngase un negocio que tiene un contrato no-cancelable que le da el derecho a ocupar dos pisos de una edificación por 10 años por un alquiler anual de £750,000. Este sería un arrendamiento operacional en el IAS 17 con el alquiler incluido en gastos de operación.

El contrato identifica servicios tales como seguridad y limpieza, los cuales se incluyen en el cargo anual por alquilar. Los costos de esos servicios se especifica que son £225,000 del cargo anual de £750,000.

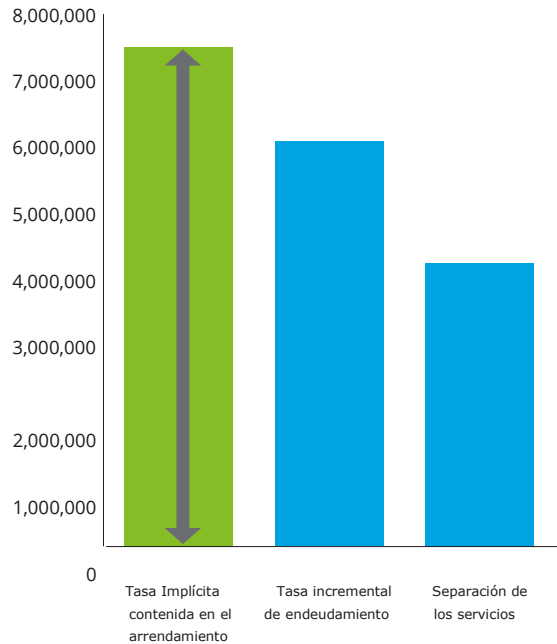
**Reconocimiento y medición inicial**

Para reconocer el activo arrendado usando la tasa implícita contenida en el arrendamiento usted necesita determinar qué tanto del valor del activo es consumido durante el período de 10 años. Para este ejemplo hemos asumido que son £3.5m, que corresponde a la mitad del total de los pagos de arrendamiento. Para el activo que mantiene su valor es probable que supere el nivel actual de consumo. Incluso a esta cantidad depreciable "conservadora" la tasa de interés implícita se trata de solo el 17%.

La tasa incremental de endeudamiento de la entidad es 4%.

Usando estos datos, las cantidades reconocidas al inicio serían las que se muestran en la gráfica siguiente. La barra denominada "tasa incremental de endeudamiento" asume que la entidad ha decidido no separar el componente de servicio. La barra denominada "Separación de servicios" muestra el costo neto implicado del activo usando la tasa incremental de endeudamiento luego que el componente de servicio haya sido separado de los pagos. La barra para la tasa implícita contenida en el arrendamiento muestra el rango potencial de cantidades que podrían ser reconocidas inicialmente como un activo, dependiendo de los supuestos que se hagan. Los cálculos para el resto de la ilustración asumen una cantidad inicial de £3.5m. Tal y como hemos enfatizado, el uso de la tasa implícita contenida en el arrendamiento probablemente no es práctico para muchos arrendamientos de propiedad. Se incluye aquí para completitud.

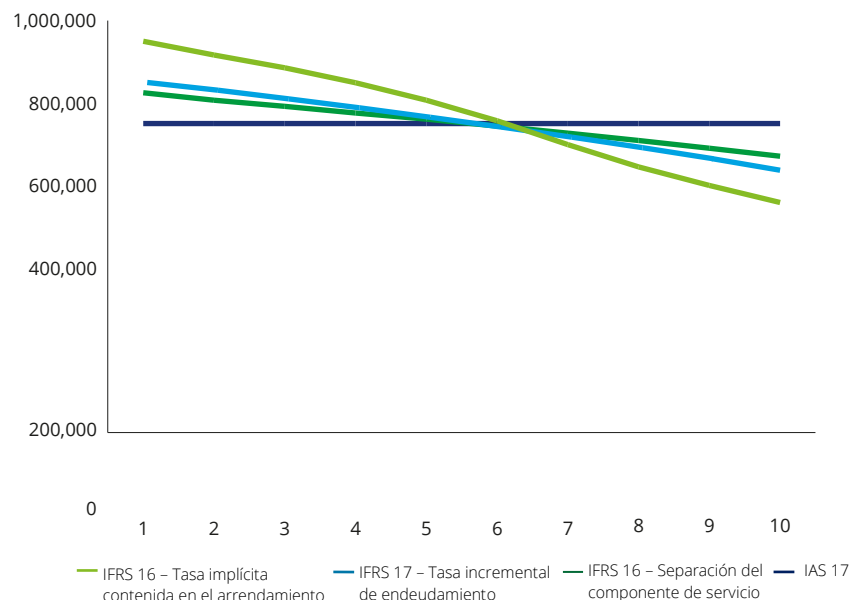
Inicial de activos y pasivos



**Medición susiguiente**

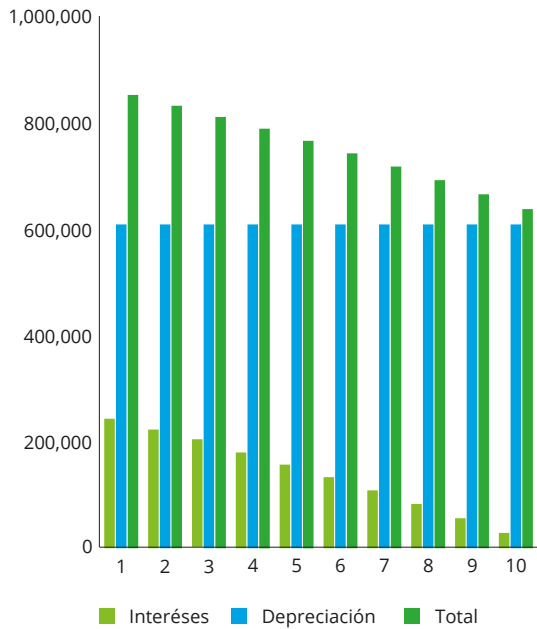
Los patrones de los gastos para los tres enfoques se muestran en la siguiente gráfica. Dado que la tasa implícita contenida en el arrendamiento tiene una tasa de interés implícita más alta el gasto se acelera. El uso de la tasa incremental de endeudamiento asigna más del costo a la depreciación por línea recta. Separar el componente de servicio da un perfil más favorecedor del gasto a causa de que el interés es calculado sobre un pasivo de arrendamiento más bajo.

Patrón del gasto

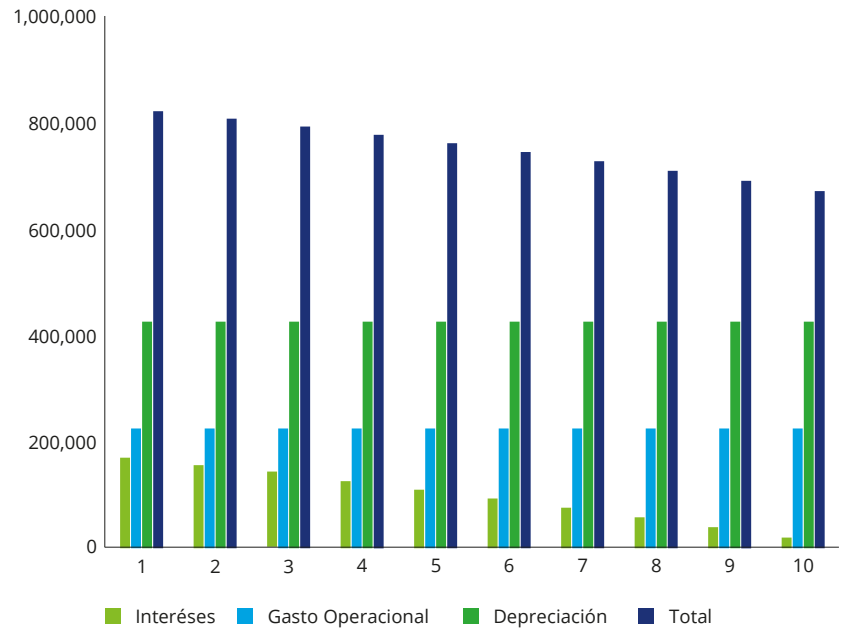


La separación entre gastos operacionales y gastos por intereses es resaltada en seguida, para los dos casos extremos.

No separación de los servicios



Separación de los servicios



**Resumen**

Nosotros pensamos que para los arrendamientos de locales la tasa implícita es improbable que sea fácilmente determinable. Y si está claro que si el activo ha mantenido su valor la tasa de interés implicada no será realista.

La principal decisión que usted tendrá que tomar es si separar los componentes de no-arrendamiento. En el ejemplo hemos asumidos que esos componentes son claros.

Si bien se requeriría más trabajo para hacer las valoraciones y mantener los registros de contabilidad, separar el componente de servicio alineará la contabilidad para los servicios con el contrato de servicio en las edificaciones propias.

### Arrendamientos de corto plazo

En el IFRS 16 está claro que incluso los contratos de alquiler de corto plazo de equipo generalmente contendrán un arrendamiento. Alquilar un carro por una semana, o incluso por un día, usualmente le dará al cliente la capacidad para usar un carro específico por el período del arrendamiento. También está claro, económicamente, que la cantidad por pagar simplemente no será un honorario por el valor del activo consumido más el costo para prestar esa cantidad por el período del arrendamiento.

La tasa diaria por contratar equipo de jardinería puede estar cerca al 25 por ciento del costo de construir el activo. Esto "reduce" hasta el 40 por ciento del alquiler durante una semana. Algún equipo de AV que hemos examinado, que tenía una garantía de dos años que hemos usado como aproximado conservador para su vida útil, tenía una tasa diaria de contratación igual a cerca del 7 por ciento del precio en efectivo para poseer el activo.

Una proporción grande del pago será por los servicios, y por conveniencia, el cliente obtiene de la contratación más que comprar el activo. El equipo normalmente es "servido" después de cada contrato, el seguro normalmente está incluido en el cargo del contrato y el cliente no tiene la responsabilidad de la propiedad durante la vida del activo. También, es probable que el activo que esté siendo contratado no sea central para el negocio del cliente y sea requerido solo para un propósito específico, de corto plazo. Presumiblemente estaría ocioso durante períodos largos de tiempo y el cliente puede no ser capaz de obtener los beneficios provenientes del activo. En últimas, pagar por esta conveniencia es racional.

A partir de las observaciones de las tarifas de contratación que a más corto el término del arrendamiento en relación con la vida del activo, más pequeña la porción del total del alquiler por pagar que probablemente se relacionará con el arrendamiento y más grande será la porción para los componentes de no-arrendamiento. Ciertamente no puede ser atribuido a un cargo financiero.

### Aplicación de la exención de corto plazo

Estrictamente hablando, el IFRS 16 requiere que el cliente compare el componente de servicio del arrendamiento del activo. Si bien ello sea factible, sería costoso implementar y confiar en algunos supuestos fuertes. La contabilidad resultante probablemente sería un valor bajo del activo de arrendamiento y un gasto muy bajo por intereses. La porción más grande del costo sería el componente de servicio y la información financiera se parecería mucho a un alquiler simple hoy.

El IFRS 16 reconoce esto mediante permitir que los arrendatarios elijan contabilizar los arrendamientos de 12 meses o menos simplemente mediante llevar el gasto por

alquiler. Tal y como hemos observado en la página 5, la exención está disponible sin ninguna necesidad de valorar la materialidad.

La aplicación de la exención de corto plazo mueve (o mantiene) esos balances fuera del balance general y tiene un perfil más suave del gasto, pero el gasto es clasificado como de operación.

### Otros problemas

#### Venta y retro-arrendamiento

Un método común para conseguir el tratamiento fuera del balance general ha sido vender un activo y luego volver a arrendarlo según un acuerdo de arrendamiento operacional. Con el nuevo estándar esa oportunidad desaparece.

El IFRS 16 interactúa con el IFRS 15 Ingresos ordinarios derivados de contratos con los clientes. Para que una venta sea reconocida el arrendador (i.e. el comprador) tiene que controlar el activo tal y como se establece en el IFRS 15. Como el vendedor usted reconocería cualquier ganancia o pérdida en la venta, pero solo en la extensión en que se relacione con los derechos que el comprador mantenga al final del período de arrendamiento.

Usted también reconoce el activo asociado con el retro-arrendamiento, siendo el derecho a usar el activo. Es medido como la proporción del anterior valor en libros del activo que usted está reteniendo.

#### Modificaciones del arrendamiento

Si usted modifica un arrendamiento usted necesitará determinar si usted tiene un arrendamiento nuevo, separado, o si usted está cambiando un arrendamiento existente.

Usted tendrá un activo nuevo, separado, si usted incrementa el alcance del contrato mediante adicionar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, y por una cantidad proporcional incrementa la consideración por pagar. Un ejemplo sería adicionar un nuevo piso a un contrato existente para ocupar locales. Usted simplemente tiene un nuevo pasivo de arrendamiento y un nuevo activo arrendado por ese piso adicional.

Si la modificación es un cambio a los términos existentes de un arrendamiento usted necesitará remedir el pasivo de arrendamiento mediante descontar los pagos de arrendamiento revisados usando la tasa de descuento revisada durante el período restante de arrendamiento. Si la modificación es una terminación parcial, o completa, del arrendamiento (i.e. reduce su alcance) usted reconoce la ganancia o pérdida. Si la modificación incrementa el alcance (e.g. la duración del período de arrendamiento) o las cantidades por pagar, usted ajusta el activo de derecho-de-uso.

# Transición

Como arrendatario usted está requerido a reconocer un pasivo y un activo por cada uno de sus arrendamientos, sea previamente han sido clasificados por el IAS 17 como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operacional. Al hacerlo, usted puede elegir aplicar la contabilidad retrospectiva plena, lo cual significa que usted iría atrás y re-valoraría todos los contratos como si el IFRS 16 siempre hubiera estado siendo aplicado.

Sin embargo, el estándar ofrece concesiones en la transición que usted puede elegir aplicar, en la extensión que usted las aplique a todos los arrendamientos. Si usted aprovecha las concesiones de transición usted no re-emite la información comparativa. En lugar de ello, cualquier efecto acumulado de reconocer el pasivo y el activo de arrendamiento en la transición es ajustado contra el saldo de apertura de ganancias retenidas.

## Alivio de transición

### Definición de un arrendamiento

Usted no tiene que revalorar si los contratos contienen arrendamientos si participó en ellos o los modificó antes de la fecha de la aplicación inicial. En lugar de ello usted puede confiar en su aplicación del IAS 17 a esos contratos. La transición hacia el nuevo estándar de cualesquiera arrendamientos financieros u operacionales usando el alivio especial para la transición se describe a continuación.

### Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

Para los arrendamientos que usted haya clasificado como arrendamientos financieros de acuerdo con el IAS 17 usted simplemente puede elegir usar los valores en libros del activo de arrendamiento y del pasivo de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial como las cantidades de la transición. Entonces usted aplica a esas cantidades los requerimientos de la contabilidad subsiguiente contenidos en el IFRS 16.

### Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operacionales

Usted está requerido a reconocer un pasivo de arrendamiento y un activo de arrendamiento por cada uno de sus arrendamientos operacionales. El alivio de transición se relaciona con cómo se calculan las cantidades.

El pasivo puede ser medido al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes descontados usando su tasa incremental de endeudamiento a la fecha de la aplicación inicial.

Hay dos simplificaciones para los activos. Usted puede escoger medir el activo a su valor en descuento basada en su tasa incremental de endeudamiento a la fecha de la aplicación inicial. O usted puede escoger reconocer el activo a una cantidad igual al pasivo de arrendamiento, ajustada por los pagos de arrendamiento pagados por anticipado o causados reconocidos en relación con ese arrendamiento.

Cuando descuenta para medir ya sea el pasivo o el activo usted puede escoger aplicar una sola tasa de descuento para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares.

Si usted tiene arrendamientos que terminan dentro de 12 meses a partir de la fecha inicial de la aplicación usted puede elegir contabilizar esos arrendamientos de la misma manera que como arrendamientos de corto plazo – esto cubre los arrendamientos con un período de arrendamiento de menos de 12 meses así como también los arrendamientos de corto plazo con menos de 12 meses para funcionar.

Usted puede escoger confiar en las provisiones para arrendamientos onerosos previamente reconocidas más que realizar una revisión separada por deterioro. Usted también puede escoger, de la medición del activo arrendado, excluir los costos directos iniciales y usar la retrospectiva, tal como en la determinación del término del arrendamiento si el contrato contiene opciones para extender o terminar el arrendamiento.

### Cantidades previamente reconocidas con relación a combinaciones de negocios

Si usted previamente ha reconocido un activo o un pasivo de acuerdo con el IFRS 3 Combinaciones de negocios en relación con términos favorables o desfavorables de un arrendamiento operacional adquirido como parte de una combinación de negocios, usted necesitará des-reconocer ese activo o pasivo, ajustando el valor en libros del activo de derecho-de-uso.

### Revelación

Si usted usa o no las concesiones de transición usted necesitará cumplir con los requerimientos generales contenidos en el IAS 8 Políticas de contabilidad, cambios en estimados de contabilidad y errores, tal como revelar la naturaleza del cambio y cuáles determinaciones para la transición usó usted.

Sin embargo, usted no está requerido a revelar el efecto que el cambio tiene en cada elemento de línea afectado del estado financiero, para el período actual y anterior. En lugar de ello usted tiene que dar el promedio ponderado de la tasa incremental de endeudamiento que usted usó para medir los activos y pasivos de arrendamiento en la transición, y una explicación de cualquier diferencia entre los compromisos de arrendamiento operacional que usted reportó al final del período anual de presentación de reporte que precede a la fecha de la aplicación inicial descontado usando la tasa incremental de endeudamiento a la fecha de la transición y el pasivo que usted reconoció en la transición por esos arrendamientos.

# Contabilidad del arrendador – implicaciones

Cuando IASB, y FASB, estuvieron desarrollando el nuevo estándar propusieron cambios a los requerimientos para la contabilidad tanto del arrendatario como del arrendador. La retroalimentación que IASB recibió “señaló que no era esencial tener modelos simétricos de la contabilidad del arrendatario y del arrendador.” Ambas juntas decidieron no hacer, por razones de costo-beneficio, cambios a la contabilidad del arrendador.

De acuerdo con ello, IASB ha mantenido para los arrendadores la distinción arrendamiento financiero – arrendamiento operacional, y ha trasladado al IFRS 16 los requerimientos relacionados que se establecen en el IAS 17. Sin embargo, IASB adicionó al arrendador requerimientos de revelación acerca de la exposición ante el riesgo de valor residual.

Mantener los requerimientos y el lenguaje usado en el IAS 17 para la contabilidad del arrendador crea algunas tensiones con los nuevos requerimientos contenidos en el IFRS 16. Así como también la retención más obvia de las categorías de arrendamiento financiero y operacional, los requerimientos del arrendador usan el lenguaje de riesgos y de todo-el-activo contenido en el IAS 17. Los requerimientos diferentes son compañeros incómodos.

## Terreno y edificaciones

De particular interés es el efecto del lenguaje acerca de terrenos y edificaciones mantenido a partir del IAS 17. Esas palabras dejan claro que el contrato relacionado con ocupar un edificio y el terreno en el cual se ubica la edificación tendrán, al menos dos, componentes. El pago relacionado con el terreno proporcionará un retorno sobre el terreno mientras que el pago por la edificación proporcionará un retorno así como también compensación por el valor de la edificación consumida, si hay cualquier consumo.

En el IAS 17 la distinción entre consumo del activo y el retorno para el arrendador tenía implicaciones prácticas limitadas. Tales contratos eran, invariablemente, clasificados como arrendamientos operacionales con el arrendatario reconociendo el gasto por alquiler y el arrendador reconociendo el ingreso por alquiler. En contraste, el IFRS 16 llevará a que el arrendador contabilice los ingresos por alquiler del terreno mientras que la mecánica de los requerimientos del arrendatario obligan al arrendatario a separar el retorno para el arrendador en la depreciación, con base en si la cantidad había sido calculada como el terreno arrendado, y los gastos por intereses.

## Implicaciones para los arrendatarios

Si bien el análisis del terreno y la edificación se incluye en las secciones del IFRS 16 que

discuten la contabilidad del arrendador, también es útil en la identificación de los componentes de un contrato contenido en el IFRS 16 de manera más general. El análisis tiene implicaciones para cómo el arrendatario puede pensar acerca de los contratos de propiedad. Si el arrendatario es capaz de demostrar claramente que un contrato tiene componentes que se relacionan con un activo separado, activos y servicios compartidos, solo la parte del contrato relacionada con el activo daría satisfacción a la definición de un arrendamiento. Usted no controla un activo que usted comparte con otros.

En una edificación con múltiples arrendamientos usted puede arrendar un piso, al cual usted tiene acceso exclusivo. Si algunos de los pagos contractuales que usted está haciendo se relacionan con espacio común contenido en la edificación que es compartido con otros, esos pagos podrían estar fuera del alcance del IFRS 16.

Si usted controla toda la edificación es probable que usted controle el acceso al terreno en el cual está ubicada, por virtud de su acceso a la edificación. Sin embargo, si usted es un inquilino en una edificación con múltiples arrendamientos, ninguno de los inquilinos es probable que controle el terreno.

No hay prueba de confiabilidad para separar los componentes de un contrato. Usted solo está requerido a maximizar el uso de la información que sea observable. Usted puede escoger empaquetarlos y tratarlos según un arrendamiento usando el expediente práctico, pero podría haber incentivos para contabilizar los componentes por separado.

## Doble conteo

La retención de la contabilidad del arrendador también significa que habrá algún doble conteo de activos a través de las entidades. Si el arrendador ha concluido que ha arrendado un activo según un arrendamiento operacional, el arrendador mantiene todo el activo en sus libros. Al mismo tiempo el arrendatario también reconocerá su derecho a usar el activo. En esa extensión, habrá algunos activos reconocidos en dos conjuntos de libros.

El doble conteo será más notorio para los arrendamientos de corto plazo, tales como los arrendamientos de vehículos de ejecutivos, arrendamientos de activos de larga vida tales como aeronaves, barcos y equipo de construcción y exploración, y arrendamientos de propiedad.

# US GAAP

Tal y como mencionamos en la introducción, si bien IASB y FASB trabajaron juntos con el objetivo de desarrollar los mismos requerimientos no lograron ello para todos los arrendamientos. Las principales diferencias se relacionan con los arrendamientos que hoy en los US GAAP son arrendamientos operacionales.

Mientras que el IFRS 16 no diferencia entre un arrendamiento operacional y un arrendamiento financiero para un arrendatario, esa distinción permanecerá en los US GAAP. La contabilidad para los arrendamientos financieros es similar al enfoque que el IFRS 16 usa para todos los arrendamientos – con un cargo financiero y depreciación del activo arrendado, si bien los requerimientos de los US GAAP se refieren a esto como amortización.

Los arrendamientos operacionales también serán llevados al balance general, inicialmente medidos de la misma manera que como según el IFRS 16. Sin embargo, un solo gasto por arrendamiento operacional será reconocido sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento. La medición por línea recta es lograda mediante tener la amortización implícita del activo arrendado acelerada durante el término del arrendamiento de manera que cuando sea combinada con el interés implícito en el pasivo de arrendamiento el total sea el mismo en cada período de presentación de reporte. Ese gasto único es un gasto operacional, más que intereses y depreciación (amortización). Los flujos de efectivo relacionados serán incluidos en las actividades de operación.

FASB también ha cambiado cómo la entidad clasifica los arrendamientos en financieros y operacionales, haciéndolo mediante adoptar un enfoque basado en los criterios de clasificación del arrendamiento contenidos en el IAS 17. Esto significa que algunos arrendamientos que serían clasificados como arrendamientos operacionales según los requerimientos de los US GAAP que estén siendo reemplazados podrían ser clasificados como arrendamientos financieros cuando los requerimientos se vuelvan efectivos.

Los diferentes requerimientos principalmente afectan la oportunidad de los gastos de arrendamiento relacionados y dónde se presentan en el estado de ingresos. El gasto de arrendamiento calculado usando los requerimientos de FASB no será cargado por anticipado como en el enfoque del IFRS 16. Pero el gasto será parte de las actividades de operación en lugar que depreciación e intereses. El balance general también es afectado, con el activo de derecho de uso probablemente ser mayor según los requerimientos de FASB, reflejando el reconocimiento más lento del gasto relacionado. El análisis de los efectos de IASB sugiere que trillones de dólares de activos caerán en esta categoría.

El modelo de FASB no incluye la exención del activo de valor bajo, de manera que más activos y pasivos serán reconocidos en el balance general.

En la mayoría de las otras materias los estándares están alineados. Las juntas trabajaron juntas para limitar las diferencias en las definiciones y otros requerimientos.

Si bien hay diferencias entre los requerimientos para los que hoy son arrendamientos operacionales, las diferencias son deliberadas más que por desacuerdo en la redacción. Nosotros tenemos esperanza que las juntas monitoreen esto y revisen sus estándares juntas, en vistas a ver si pueden eliminar las diferencias. A más cercanos puedan estar los requerimientos más comparables pueden ser los estados financieros.



# Explicando las implicaciones

Cómo los nuevos requerimientos del arrendamiento afectan su negocio obviamente dependerá de la mezcla de acuerdos de arrendamiento que esté en funcionamiento. Pero también dependerá de cómo usted aplica el estándar – qué exenciones o expedientes prácticos usted elige aplicar.

Lo que será importante es que a mayores sean los probables cambios a sus estados financieros más importante es que usted comience a señalar esos cambios a quienes confían más en sus estados financieros – particularmente inversionistas y prestamistas.

## Hable con sus inversionistas

Cuando IASB estuvo desarrollando sus propuestas algunos críticos reclamaron que los cambios no eran necesarios, porque los inversionistas ya estaban ajustando el apalancamiento usando el múltiplo de la "regla-de-oro" del gasto por arrendamiento operacional. Sin embargo, IASB encontró, mediante el análisis de datos individuales de las compañías, que si bien el ajuste de la regla-de-oro funciona "en promedio" exagera el apalancamiento en algunos casos y lo subestima en otros.

Tal y como hemos demostrado, el efecto actual reflejará la duración y el costo de los arrendamientos así como también cómo usted aplica las exenciones y los expedientes prácticos. Dado que las implicaciones de la información financiera serán específicas para cada entidad, es importante que usted comience a explicar a los inversionistas cómo el nuevo estándar es probable que afecte sus estados financieros.

Usted necesitará explicar los cambios en los períodos previos al 2019 en sus estados financieros, como parte de satisfacer los requerimientos contenidos en el IAS 8 Políticas de contabilidad, cambios en estimados de contabilidad y errores en relación con los próximos cambios a los IFRS.

## Hable con sus prestamistas

En sus valoraciones de las entidades los prestamistas, y las agencias calificadoras, generalmente factorizan los arrendamientos operacionales no-cancelables. Sin embargo, cómo los arrendamientos operacionales, y los nuevos arrendamientos, se convierten en pasivos de arrendamiento y activos arrendados no siempre estará alineado con las expectativas de sus prestamistas. Adicionalmente, algunos contratos con prestamistas pueden referirse a cifras específicas de contabilidad que podrían cambiar cuando usted aplique el IFRS 16.

El ejemplo obvio es que los pasivos reconocidos es probable que se incrementen. Pero hay otros cambios que podrían ser importantes, tal como el cambio de los gastos desde de operación (i.e. alquiler) hacia financiación. Esto podría afectar las ratio de cobertura de intereses.

Será importante que usted valore cómo las cifras derivadas de los IFRS usadas en los contratos con prestamistas serán afectadas por el IFRS 16, y discuta esos cambios con sus prestamistas.

# Resumen

Los nuevos requerimientos de los arrendamientos cambiarán cómo pensamos acerca de los arrendamientos. Tal y como lo hemos señalado en esta publicación, el cambio en el pensamiento que subyace a la contabilidad del arrendamiento tiene implicaciones importantes para la interpretación de los nuevos requerimientos y para cómo usted elige aplicarlos.

El IFRS 16 contiene varios expedientes prácticos que ofrecen contabilidad simplificada. Pero algunos de esos expedientes acelerarán el reconocimiento del gasto e incrementarán la deuda reportada. Otros darán un perfil más suave de los ingresos y menor deuda reportada, pero cambian los gastos relacionados del arrendamiento desde intereses y depreciación hacia los costos de la operación central (reduciendo el EBITDA).

Esto no se refiere a manipular la contabilidad para lograr un resultado particular de información financiera. Son selecciones libres que están disponibles para las entidades, sin carga para valorar si crea una diferencia material para la información financiera.

Tal y como lo ilustra la tabla que aparece a continuación, hay intercambios entre los efectos de la aplicación de esos expedientes en el estado de ingresos y en el balance general.

	EBITDA	EBIT	NPBT	Patrón del gasto	Activos	Pasivos
Cambio desde el IAS 17 - Arrendamientos						
Arrendamientos operacionales	↑	↑	↔	Cargado por anticipado	↑	↑
Arrendamientos financieros	↔	↔	↔	Cargado por anticipado	↔	↔
<b>Selecciones discretionales – cambio proveniente de los requerimientos centrales del IFRS 16</b>						
Arrendamientos de corto plazo	↓	↓		Más suave	↓	↓
Arrendamientos de valor bajo	↓	↓		Más suave	↓	↓
Exención de la separación del servicio	↑	↑		Cargado por anticipado	↑	↑

### Clave y explicación

EBITDA = earnings before interest, tax, depreciation and amortisation [ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización]

EBIT = earnings before interest and tax [ganancias antes de intereses e impuestos]

NPBT = net profit before tax [utilidad neta antes de impuestos]

↑ significa, por ejemplo, que el EBITDA generalmente será más alto cuando el IFRS 16 sea aplicado que como lo es a partir de la aplicación del IAS 17

### La economía de los contratos de arrendamiento

Es improbable que veamos que desaparezcan los arrendamientos de corto plazo. Permanecerán siendo el medio más eficiente de contratación de algunos tipos de activos para entidades particulares. Sin embargo, vemos que algunos de los arrendamientos que habrían estado en el lado del arrendamiento operacional del IAS 17 siendo reemplazados por acuerdos de compra o por arrendamientos de más largo plazo. De manera similar, algunas entidades pueden estar atraídas a reducir algunos términos del arrendamiento para ganar acceso al expediente del corto plazo o para evitar umbrales de aprobación del desembolso de capital.

Uno de los factores que a menudo se tienen en cuenta cuando se escriben los contratos son los requerimientos de la información financiera. El IFRS 16 hace más importantes algunos factores que como lo fueron en el IAS 17, particularmente especificidad del activo, identificación de los componentes de arrendamiento y cualesquiera opciones de renovación o terminación.

# 10 preguntas que usted se debe hacer

- 1 ¿Tiene usted cualesquiera contratos que dependan de estados financieros IFRS? Si los tiene, ¿usted ha hecho planes con esas partes para discutir cómo sus estados financieros cambiarán cuando los nuevos requerimientos de los arrendamientos tengan efecto?
- 2 ¿Cuándo usted está planeando discutir con los inversionistas las implicaciones del IFRS 16 – en los estados financieros y en las sesiones informativas con los analistas?
- 3 ¿Sus sistemas son capaces de hacerle seguimiento a los arrendamientos individuales?
- 4 ¿Es probable que usted aproveche la exención del corto plazo como política general, o hay algunas clases de activos para los cuales usted piensa que sería mejor no usar la exención?
- 5 ¿Piensa usted que es probable que usted aproveche la exención del valor bajo? ¿Cómo usted valorará el límite superior para cuáles activos calificarán?
- 6 ¿Tiene usted contratos de propiedad que incluyen cantidades por servicios? ¿Qué tan claramente están especificados esos componentes? ¿Hay margen para asegurar que los contratos futuros estarán más claramente especificados?
- 7 ¿Cómo planea usted valorar el componente de financiación en los arrendamientos de propiedad, dada la dificultad inherente de identificar la tasa implícita contenida en el arrendamiento?
- 8 ¿Sus arrendamientos tienen cláusulas de renovación? ¿Usted ha valorado cómo pueden ser aplicadas cuando el IFRS se vuelva efectivo?
- 9 ¿Tiene usted contratos que proporcionan acceso a activos que pueden ser difíciles de clasificar – i.e. son un arrendamiento o un servicio?
- 10 ¿Usted ha hecho una valoración inicial de la extensión en la cual los arrendamientos operacionales no-cancelables es probable que sean reconocidos en la transición hacia el nuevo estándar de arrendamientos?

# Notas finales

1. Esta publicación se centra en la contabilidad del arrendatario. La contabilidad para los arrendadores contenida en el IFRS 16 permanece ampliamente sin modificación en relación con la contenida en el IAS 17.
2. El término "derecho-de-uso" no captura todos los derechos que pueden ser transmitidos en un arrendamiento. Algunos arrendamientos dan otros derechos, tal como el derecho a usar como garantía el activo arrendado (el derecho a pignorar) o vender los derechos a otras partes.
3. IAS 17, parágrafo 8.
4. Otra manera de expresar esto es que la tasa implícita contenida en el arrendamiento es la tasa que usted aplica para descontar los pagos de arrendamiento para que sean iguales a la cantidad depreciable del activo que esté siendo arrendado – i.e. el precio en efectivo menos la cantidad estimada que el activo valdrá al final del arrendamiento expresada como un valor hoy.
5. Esta sección del IFRS 16 incluye otros ejemplos donde el cliente de manera efectiva tiene la propiedad del activo.
6. Dado que el envío de contenedores tiene números únicos de registro es posible arrendar un contenedor específico.

# Contactos

Si usted desea discutir cualquiera de las anteriores materias con cualquiera de nuestros expertos, o simplemente información adicional, por favor contacte a su socio local de Deloitte o a uno de los siguientes:

## **Veronica Poole**

### **Global IFRS Leader**

Direct: +44 20 7007 0884

Mob: +44 7711 954588

Email: [vepoole@deloitte.co.uk](mailto:vepoole@deloitte.co.uk)

## **Alan Teixeira**

### **Global Director, IFRS Research**

Direct: +44 20 7303 3230

Email: [alteixeira@deloitte.co.uk](mailto:alteixeira@deloitte.co.uk)

# Notas

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de **Thinking allowed. The new lease accounting** – August 2016 --Designed and produced by The Creative Studio at Deloitte, London. J776 - Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.





Deloitte se refiere a uno o más de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada e independiente. Para una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembro por favor vea [www.deloitte.co.uk/about](http://www.deloitte.co.uk/about).

Deloitte LLP es la firma del Reino Unido miembro de DTTL.

Esta publicación ha sido escrita en términos generales y por consiguiente no se puede confiar en ella para cubrir situaciones específicas; la aplicación de los principios que se establecen dependerá de las circunstancias particulares involucradas y nosotros recomendamos que usted obtenga asesoría profesional antes de actuar o abstenerse de actuar sobre cualquiera de los componentes de esta publicación. Deloitte LLP estaría gustosa de asesorar a los lectores sobre cómo aplicar a sus circunstancias específicas los principios que se establecen en esta publicación. Deloitte LLP no acepta obligación de cuidado o responsabilidad por cualquier pérdida ocasionada a cualquier persona que actúe o se abstenga de actuar como resultado de cualquier material contenido en esta publicación.

© 2016 Deloitte LLP. Reservados todos los derechos

Deloitte LLP es una sociedad de responsabilidad limitada registrada en Inglaterra y Gales con número registrado OC303675 y su oficina registrada está en 2 New Street Square, London EC4A 3BZ, United Kingdom. Tel: +44 (0) 20 7936 3000

Fax: +44 (0) 20 7583 1198.

Diseñado y producido por The Creative Studio at Deloitte, London. J8287