

UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO
Facultad de Ciencias Empresariales
Departamento de Administración y Auditoría



MEMORIA PARA OPTAR A TÍTULO DE CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

**EFFECTOS ANTICIPADOS DE LA IMPLEMENTACION
DE LA NIIF 16 EN LA EMPRESA CONSTRUCTORA
SERGIO CERVA S.A**

ALUMNA : DANIELA NAYSA VALDEBENITO SAEZ
PROFESOR GUIA: MARCELO NAVARRETE ESPARZA

CONCEPCION, 2016

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer primeramente a Dios por toda la ayuda que me brindó en estos cinco años de estudios, a mi familia, novio, amigos y conocidos por el apoyo y la confianza que depositaron en mí, sin ellos esta etapa no hubiese sido posible finalizarla.

También quiero agradecer en forma muy especial a mi profesor guía, quien a pesar de verme muchas veces frustrada, siguió exigiendo más de mi porque sabía que sería capaz de conseguirlo, sinceramente muchas gracias estimado profesor, no sabe la ayuda que me entrego en este proceso.

Sin duda en mi corazón quedan los más gratos recuerdos y algunas de las experiencias más enriquecedoras que te enseña la vida, pero este no es el fin, sino el principio de muchas otras vivencias que vendrán.

Gracias Universidad del Bío Bío por permitirme hacer realidad uno de mis mayores sueños, siempre te recordaré con nostalgia y cariño, y jamás olvidaré todo lo que me entregaste.

Hasta pronto...

INDICE

AGRADECIMIENTOS	2
INDICE	3
OBJETIVOS GENERALES	7
OBJETIVOS ESPECIFICOS	7
JUSTIFICACION DEL PROYECTO	8
METODOLOGIA DE INVESTIGACION	9
CAPITULO I ASPECTOS HISTÓRICOS Y LEGALES DEL LEASING EN CHILE	11
1.1. Reseña Histórica	11
1.2. Caracteres Jurídicos del contrato Leasing	13
1.2.1. Clasificación del Leasing	15
1.3. Características de los contratos	18
1.3.1. Características de los tipos de Leasing	19
1.4. Descripción de la operación del Leasing	21
1.5. Obligaciones del Usuario	22
1.5.1. Derechos del Usuario	24
1.6.1. Tipo de Operaciones de Leasing Autorizadas	25
1.6.2. Derechos de la Empresa de Leasing	26
CAPITULO II ANALISIS DE LAS NORMAS REFERENTES A LEASING, NIC 17 ASI COMO LA NUEVA NORMATIVA DE ARRENDAMIENTOS (NIIF 16)	27
2.1. Nociones Generales	27
2.2. CONVERGENCIA DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN CHILE A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF O IFRS POR SU SIGLA EN INGLES)	28
2.3. CONTABILIZACION DE ARRENDAMIENTOS SEGÚN NIC 17	29
2.3.1. Contabilización del arrendatario de un arrendamiento financiero.	30
2.3.2. Contabilización del arrendador de un arrendamiento financiero.	31

2.4. DETERMINACION DE SI UN ACUERDO CONTIENE UN ARRENDAMIENTO	32
.....	
2.4.1. El cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo específico	33
2.4.2. El acuerdo traspasa el derecho de uso del activo	34
2.4.3. Evaluación o reconsideración de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento	34
2.6. NUEVA NORMA DE ARRENDAMIENTOS NIIF 16	36
2.6.1. Contabilidad del arrendatario	37
2.6.2. El reconocimiento en el Estado de Situacion	37
2.6.3. La definición de arrendamiento es la nueva prueba dentro/ fuera del Estado de Situacion	37
2.6.4. Un modelo único arrendatario	38
2.6.5. ¿Hay algunas excepciones?	38
2.6.6. Valoración de los activos arrendados	38
2.6.7. Presentación de los activos arrendados	39
2.6.8. Valoración posterior del activo por derecho de uso	39
2.6.9. La reevaluación constituye una diferencia significativa con respecto a la contabilidad de arrendamientos actual	40
2.7. Amortización del activo por derecho de uso	41
2.7.1. Pasivo por arrendamiento	41
2.7.2. Valoración de los pasivos de arrendamiento	42
2.7.3. Presentación de los pasivos por arrendamiento	42
2.7.4. Arrendamiento de inversiones inmobiliarias	42
2.7.5. Definición de arrendamiento en el momento de la transición	43
2.7.6. Enfoque del arrendatario en la transición	44
2.7.7. Enfoque retroactivo modificado – Valoración	44
2.7.8. Enfoque retroactivo modificado – Excepciones prácticas para arrendamientos	45
2.7.9. Contabilidad del arrendador	45
2.8. Arrendamientos financieros	45
2.8.1. Transacciones de venta - con arrendamiento posterior (“Sale and leaseback”)	46
2.8.2. Excepciones en la transición para ventas con arrendamiento posterior	46

CAPITULO III EJERCICIOS Y SUPUESTOS PRACTICOS DE APLICACION.....	49
3.1. Objetivos.....	49
3.2. Antecedentes y desarrollo	50
3.2.1. Según la NIIF 16.....	58
3.2.2. Estado de Situacion Financiera y Estado de Resultado.....	62
3.3. Ejemplos de la aplicación de la NIC 17 y NIF 16 en arrendamiento posterior..	63
3.3.1. Según la NIIF 16.....	66
CONCLUSIONES.....	68
BIBLIOGRAFIA.....	70
ANEXOS.....	72
EL BOLETIN TECNICO-INFORMATIVO N° 22 DEL COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE.....	72
NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 17 “ARRENDAMIENTOS”	87
ANEXO N° 3	106
ANEXO N° 4	107
ANEXO N° 5	108
ANEXO N° 6	111
ANEXO N° 7	113
ANEXO N° 8	114
ANEXO N° 9	115

INTRODUCCION

Tras la Segunda Guerra Mundial (1945), surgió la necesidad de encontrar nuevas alternativas de financiamiento para la adquisición de bienes de capital, ya que las empresas necesitaban obtener una mayor presencia en los mercados, lo que a su vez les obligaba a actualizar constantemente su tecnología en los procesos de producción y distribución, actuando con mucha más eficiencia en su gestión. Inmersos en este panorama fueron apareciendo varias figuras provenientes del derecho anglosajón y por tanto atípico en la tradición contractual romana la que consistía en realizar plegarias y ofrendas a manera de pacto con los dioses a cambio de recibir favores.

Dentro de estas nuevas operaciones que han caracterizado la evolución mercantil, aparece el leasing o arrendamiento financiero como producto financiero conformado por un contrato de arrendamiento mediante el cual una persona o empresa (arrendatario o usuario) solicita a un banco, institución financiera o sociedad de leasing (arrendador) que adquiera la propiedad de un bien (generalmente maquinaria) para que posteriormente le ceda su uso a cambio del pago de rentas periódicas (se lo arriende) por un plazo determinado.

De esta forma una empresa puede financiar inversiones, es decir propiedades, plantas y equipos, recurriendo al leasing como alternativa a la compra, permitiendo la incrementación del valor agregado de los productos que fabrique o distribuya, un aumento en sus ingresos y ganancias, la renovación y la ampliación de sus bienes de capital otorgando un mayor dinamismo al mercado nacional.

Lo interesante de esta operación y lo que ha motivado efectuar esta investigación, es que ha logrado un rápido ascenso en los mercados comerciales y financieros del país, considerándose como una excelente alternativa de financiamiento de mediano y largo plazo, a pesar de la gran inestabilidad que sufre la economía chilena.

Concordante con lo anterior, los objetivos sobre los cuales se desarrolla el presente trabajo son los siguientes:

OBJETIVOS GENERALES

- Investigar y analizar las distintas Normas Internacionales de Contabilidad que guarden relación con el tratamiento contable de los contratos leasing y sus componentes, además de textos anexos que hablen de dicho tema, como es el caso de los arriendos implícitos (IFRIC 4), todo esto con el fin de dilucidar los efectos y cambios que produciría la implementación anticipada de la nueva normativa de arrendamientos (NIIF16), la que entrará en vigencia el 01 de enero de 2019, en comparación con el actual régimen de la NIC 17.
- Fundamentar este trabajo de investigación con información real aportada por la empresa Sergio Cerva S.A y otras empresas para las que guardo confidencialidad. La empresa en cuestión es una constructora, que se dedica a obras civiles y viales, a la construcción de caminos forestales, venta de áridos y arriendo de maquinarias, la cual tiene como principales clientes a el Ministerio de Obras Públicas, Bosques Arauco S.A., Forestal Mininco S.A., municipalidades, y a la empresa Celulosa Arauco y Constitución S.A, además está inscrita como contratista en el Ministerio de Obras Públicas (MOP), bajo empresa que realiza obras mayores, y se encuentra ubicada en la provincia de Arauco, Región del Bío Bío, vigente desde 1988.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Explicar el tratamiento contable de los contratos leasing, tanto con la NIC 17, como la NIIF 16, contemplando un ciclo normal y sus variables, en la empresa Sergio Cerva S.A.
- Definir los conceptos fundamentales acerca de la composición de contratos leasing como materia de investigación.
- Confeccionar un cuadro comparativo, entre la actual NIC 17 y la próxima NIIF 16 de arrendamientos.
- Presentar los efectos Financieros de la implementación anticipada de la nueva norma NIIF 16 para la empresa Sergio Cerva S.A.

JUSTIFICACION DEL PROYECTO

La elección del método científico a aplicar en el trabajo investigativo, es de gran importancia, ya que sólo se podrá llegar a determinar en la medida que se logre tener un título que sirva de base para determinar con exactitud lo que se quiere realizar en la investigación.

Para entrar en contexto, leasing es una palabra en inglés que significa "arriendo". En simples palabras, es un contrato por parte de una empresa especializada, la cual arrienda dicho bien a un cliente que se compromete a comprar lo que haya arrendado en la fecha de término del contrato. Las normas referidas a este tipo de operaciones indican que las instituciones financieras podrán celebrar contratos de leasing que consistan en la prestación de un servicio financiero equivalente al financiamiento a más de un año plazo para la compra de bienes de capital, viviendas y bienes muebles durables susceptibles de ser arrendados bajo la modalidad de leasing financiero. Esta descripción bajo la actual normativa (NIC 17).

Pero, qué sucedería si, ¿hubiesen cambios?, ¿qué pasaría si dicha norma se sustituyera?, ¿qué efectos provocaría?, son algunas de las interrogantes que nacen al saber que, en efecto, así será; porque a partir del 01 de enero de 2019 comenzará a regir de forma obligatoria la nueva norma de arrendamientos (NIIF 16), y el motivo de dilatar su vigencia se debe a que el IASB (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) entiende que es necesario un periodo de transición amplio por la magnitud de los cambios, como por la aplicación el año anterior (01 de enero de 2018) de las nuevas NIIF 9 instrumentos financieros y NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con clientes. Así mismo, cobra relevancia indagar sobre la desaparición de la clasificación de los leasing, ya que se eliminará la diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos (arrendatario), estos últimos, que hasta el momento se encuentran "off balance" y que posterior a la implementación respectiva entrarán en el balance, es por ello que la presente investigación busca entregar un análisis con una perspectiva aclaratoria, dada la inexistencia de tal información.

Finalmente, el resultado de esta exploración tiene una utilidad enfocada a algunos campos de estudio, por sus características complementarias a otras investigaciones desarrolladas en materia de leasing, adicionalmente se considera que los principales futuros lectores serán

aquellos que sostengan relación con las aplicaciones prácticas descritas en la investigación y en un menor grado personas que en general se interesen en el tema.

METODOLOGIA DE INVESTIGACION

Desde el punto de vista anterior, este trabajo está inmerso en una investigación de tipo transversal exploratorio, vale decir, “la recolección de los datos es en un tiempo único (presente), y su propósito es describir las variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado, dicho procedimiento se lleva a cabo de esa forma cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura revela que tan sólo hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si se desea indagar sobre temas y áreas desde nuevas perspectivas. Los estudios exploratorios sirven para familiarizarnos con fenómenos relativamente desconocidos, y obtener información para realizar un análisis más completo respecto de un contexto particular, investigar nuevos problemas, identificar conceptos o variables promisorias, establecer prioridades para averiguaciones futuras, o sugerir afirmaciones y postulados.”¹

Dada la explicación precedente, el proceso comienza con el estudio de todas las leyes, normativas, textos, entre otros documentos de naturaleza financiera - contable que tengan implicancias directas e indirectas con el tratamiento de contratos leasing, sean estas con fines informativos o impositivos y que a la fecha de revisión cuenten con la vigencia respectiva. La extracción y posterior verificación de los datos se lleva a cabo en un entorno considerablemente digital, donde se encontró de forma oportuna y actualizada las normativas entregadas por el ente fiscalizador, sin embargo el plan de trabajo también incluye la revisión de aquella literatura relacionada directamente con el tema que se encuentre disponible en bibliotecas, fuentes bibliográficas, además de información recopilada de algunas industrias (construcción, transporte, comercial), desde donde se pretende fundamentar las bases de la investigación tomando como eje las leyes financieras y normativas IFRS, con el propósito de explicar el

¹ Roberto Hernández S., Carlos Fernández C., Pilar Baptista L (2010). Metodología de Investigación, 5ta Edición, capítulo 5, pág. 79

tratamiento contable de los contratos leasing en ambos casos, contemplando un ciclo normal y sus variables, e identificar y analizar el impacto provocado por la nueva norma, es decir, detectar los efectos en los Estados Financieros, además de dilucidar los cambios que produciría la implementación anticipada de la nueva normativa de arrendamientos (NIIF16) en comparación con el actual régimen de la NIC 17.

CAPITULO I

ASPECTOS HISTÓRICOS Y LEGALES DEL LEASING EN CHILE

1.1. Reseña Histórica

Los orígenes del leasing datan hace ya bastante tiempo. Según el escritor español Carlos Vidal Blanco en su obra sobre leasing², indica que esta operación financiera se practicaba en las culturas del oriente medio hace 5.000 años atrás en el pueblo Sumerio al cederse el uso de terrenos a cambio de un canon periódico; figura que posteriormente se desarrolló como una forma de contrato de arrendamiento. No obstante a lo anterior, los orígenes más antiguos se creen que son el arrendamiento de tierras, barcos y animales. Posteriormente, en la antigua Grecia, Jenofonte, discípulo de Sócrates, participó en la confección de un proyecto de leasing que tenía por objeto comprar 6.000 esclavos, los que después serían arrendados para la explotación de minas de plata; en donde una vez celebrado el contrato los esclavos pertenecerían al patrimonio de la empresa explotadora.³

Pero el contrato moderno de leasing que se conoce hoy, nació recién entre los siglos XIX y XX desarrollándose principalmente en los Estados Unidos y en diferentes países Europeos.⁴

No fue hasta el periodo de la Segunda Guerra Mundial (1945), en que el leasing se desarrolla con mayor fuerza a través de la formación de empresas que tenían como objetivo otorgar financiamiento para el equipamiento industrial necesario acorde a la tecnología de esa época.⁵

Por su parte el Consejo General del Colegio de Contadores de Chile a partir de noviembre de 1971 creó la Comisión de Principios y Normas de Contabilidad, cumpliendo de esta forma con una resolución dictada por el Congreso Nacional en septiembre 1970, que de acuerdo a la letra g del Artículo 13 de la Ley 13.011, lo obligaba a dictar normas relativas al ejercicio Profesional de la Contabilidad. El 09 de enero de 1973, el Consejo General del Colegio de Contadores

² Blanco Vidal, Carlos (1977). El leasing: una innovación en la técnica de la financiación, Ed. Instituto de estudios fiscales, España

³ Ortúzar Solar, Antonio. (1990). El contrato de Leasing. Santiago: Ed. Jurídica de Chile, pág.9

⁴ Ídem

⁵ Ibíd. pág.10

aprueba el Boletín N° 1, en el cual se enuncia y explican los elementos constituyentes de la “Teoría Básica de la Contabilidad” en la cual se fundamentan las normas contables. Quedando por tanto, este organismo como la única entidad de derecho privado que tiene la facultad para emitir normas que son de aplicación general en Chile.

La introducción del leasing en Chile comienza a principios de 1977, y coincide con un proceso de crecimiento acelerado de la economía⁶, debido a la implantación en el país de una nueva política económica que se denominó “modelo de economía social de mercado”⁷ caracterizado por elevadas tasas de inversión y requerimientos de formación de capital en el marco de una fuerte expansión del sistema financiero y de una modernización de los mercados de capitales. En presencia del escenario anterior, es que en 1977 se forma la primera empresa de leasing en Chile “Leasing Andino S. A” producto de un acuerdo entre la entidad española “Leasing Bancaya S.A” filial del Banco Vizcaya y el Banco de Chile.⁸ Desde ese momento se ha convertido en una importante herramienta comercial para contribuir al desarrollo de la actividad económica, logrando ser hoy una de las más importantes formas de financiamiento que tienen tanto personas jurídicas como personas naturales en nuestro país. La mayoría de las empresas que se formaron en el periodo entre 1977 y 1981 fueron la base de la industria del leasing en Chile.⁹ Diez de ellas constituyeron en 1984 la “Asociación Chilena de Empresas de Leasing” cuyo objetivo principal es difundir y promover las operaciones de Leasing como herramienta de desarrollo, protegiendo los intereses de sus asociados; brindando asesoría en materia tributaria, legal, jurídica, de mercado y todos los temas que se relacionen con las operaciones de leasing, así como mantener actualizado en estos temas a los afiliados de dicha asociación.¹⁰

En tanto el Colegio de Contadores de Chile, hasta antes del año 2008, en el cual se lleva a cabo el proceso de convergencias de las empresas reguladas por la Superintendencia de Valores y

⁶ Ramos Arriagada, Ramón y Torres Salazar, Gabriel. Leasing Operativo y Financiero. 2ª. Ed. Santiago, Ed Jurídica Cono Sur, 1997, pág. 13

⁷ Ídem pág. 12

⁸ Ortúzar Solar, Antonio. El Contrato de Leasing. “Ed” jurídica de Chile, pág.10

⁹ La alternativa del Leasing. En revista “Próxima Década”, N° 81, Chile, Septiembre 1989, (pág. 16 -18), pág.18.

¹⁰ Asociación Chilena de Leasing. Disponible en www.achel.cl/index.html.

Seguros (SVS) a Normas Internacionales, emitió un total de 77 Boletines Técnicos, es por ello que ya en el año 1997 se inicia un proceso de adaptación de la normativa internacional, esto con la emisión del Boletín Técnico N° 56 sobre Principios y Normas de Contabilidad el cual señala que, “En ausencia de un Boletín Técnico que dicte un principio o Norma de Contabilidad generalmente aceptada en Chile, se debe recurrir, preferentemente, a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) correspondiente”.

1.2. Caracteres Jurídicos del contrato Leasing

Un contrato leasing tiene caracteres jurídicos y entre ellos se encuentran los siguientes:

Es un contrato bilateral: Ya que según el artículo 1915 del Código Civil, ambas partes contratantes se obligan recíprocamente.¹¹

En el leasing las dos partes se obligan, de tal forma que la empresa de leasing se obliga a comprar el bien, ceder su uso, mientras que el usuario debe pagar por dicho goce un precio determinado.

Es oneroso: Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.¹²

La empresa de leasing cede la tenencia de un bien de capital a cambio de una suma de dinero y el usuario puede aprovechar el bien sin que para ello haya sido necesario ser dueño.¹³

Es un contrato conmutativo: Ya que la obligación de cada una de las partes es equivalente a la de la otra.¹⁴

Es un contrato principal: Ya que subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención.¹⁵

¹¹ Ortúzar Solar, Antonio. El Contrato de Leasing. “Ed” jurídica de Chile, pág. 37

¹² Ídem

¹³ Ídem

¹⁴ Ídem

¹⁵ Ídem

Es un contrato consensual: Ya que sólo se perfecciona por el sólo consentimiento del arrendador y del arrendatario¹⁶, es decir si se ejerce la opción de compra existe la tradición de una cosa corporal mueble.

No es solemne: No requiere de solemnidades especiales.¹⁷

Sin embargo en el caso que se ejerza la opción de compra de un bien inmueble, las partes suelen cumplir con la formalidad de que el contrato debe ser otorgado por escritura pública y su correspondiente inscripción en el registro de propiedades del conservador de bienes raíces, verificándose de tal forma la tradición.¹⁸ Artículo 686 del Código Civil.

Es un contrato de tracto sucesivo: Su cumplimiento se verifica en el tiempo, de tal forma que las obligaciones del contrato se van extinguiendo y renovando sucesivamente. El arrendador otorga el goce de la cosa y el arrendatario paga la renta que ha sido fijada por un periodo determinado.¹⁹

Luego de haber analizado un poco la historia del leasing, y haber conocido las características jurídicas que tiene este contrato; se considera apropiado proceder a señalar algunas definiciones o conceptos que son entregados por diferentes autores:

Antonio Ortúzar Solar define el leasing como: “ un contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que éste adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización: optar por su adquisición a un precio predeterminado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien.”²⁰

¹⁶ *Ibíd.*

¹⁷ *Ídem*

¹⁸ Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. “Ed” jurídica de Chile, pág. 345.

¹⁹ Ortúzar Solar, Antonio. El Contrato de Leasing. “Ed” jurídica de Chile, pág. 37

²⁰ *Ibíd.* pág. 22-23

En cuanto al anterior concepto, se puede apreciar que para don Antonio Ortúzar, el leasing constituye un “contrato” ya que consiste en un acuerdo de voluntades con lo cual ve en él una institución jurídica, es decir una convención generadora de derechos y obligaciones.

Ricardo Sandoval López por su parte define el leasing como: “una operación financiera mediante la cual la empresa de leasing adquiere de un fabricante o proveedor de ciertos bienes de capital productivo, elegidos por un usuario determinado, con la finalidad de: 1)ceder su uso, por un plazo convenido, a éste último, mediante un pago periódico y facultándolo para optar al término de la misma, por la compra de los bienes por un precio determinado, 2)por la renovación del uso bajo otras condiciones, 3)por la devolución de los bienes u otra que se estipule ”.²¹

Don Ricardo Sandoval, por el contrario ve en el leasing un carácter mercantil o financiero señalando que se trata de una “operación financiera”.

Desde el punto de vista legal, es posible encontrar en nuestro país una definición en la circular N° 239 del 9 de septiembre de 1988, emitida por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras que señala: “el leasing es un contrato en virtud del cual una de las partes denominada empresa de leasing, adquiere a solicitud de la otra, denominada “arrendatario”, bienes de capital para el uso de este último, a cambio de pagos que recibirá, por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del periodo una opción de compra”.²²

1.2.1. Clasificación del Leasing

El leasing, además, tiene algunas clasificaciones, y entre ellas se pueden distinguir las siguientes:

Leasing financiero: Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad puede o no ser transferida. (Contablemente este tipo de contrato trasunta en un concepto de activo, ya que la

²¹ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis, pág. 8

²² Ídem pág. 7

empresa que asume el arrendamiento controla el bien en todos sus aspectos, especialmente su uso y gestión sobre el mismo).²³

Leasing operativo: Cualquier otro arrendamiento que no reúna las condiciones del arrendamiento financiero. (Aquí estamos en presencia de un contrato de arriendo de bienes comunes y corrientes. Contablemente este es un concepto de gasto).²⁴

Leaseback: Es una operación doble, donde el propietario del bien lo vende al arrendador y éste a su vez lo arrienda a su antiguo propietario mediante contrato de arrendamiento dependiendo básicamente de si se trata de financiero u operacional.²⁵

a) Atendiendo al objeto sobre el cual recae, se distingue entre Leasing mobiliario y Leasing inmobiliario.

Leasing mobiliario: Es el que recae sobre bienes muebles. Si éstos no son de gran valor, se celebra por instrumento privado al cual se adiciona un pagaré o letra de cambio los que deben ser autorizados ante un notario. En el caso de que sean bienes de elevado valor, se debe realizar a través de escritura pública existiendo sólo de esta forma una prueba fehaciente de lo que se ha celebrado.²⁶

Leasing inmobiliario: Recae sobre bienes raíces, por lo cual debe ser celebrado mediante escritura pública para efectuar la inscripción de la tradición cuando se ejerce la opción de compra por el usuario y para inscribir las hipotecas y las prohibiciones que se imponen sobre el predio mientras no se ejerza dicha opción.²⁷

b) Respecto al origen de la operación, se distingue entre Leasing directo y Leasing indirecto o Vendor Leasing.

²³ Casilla 12, Contrato de Leasing Tipos y Tratamiento (Primera Parte, 2008), Cámara chilena de la Construcción, pág. 2

²⁴ Ídem

²⁵ Ídem

²⁶ Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. "Ed" jurídica de Chile, pág. 344-345.

²⁷ Ídem pág. 345

Leasing directo: Permite la adquisición de un bien elegido por el usuario que no es de uso corriente, implicando un riesgo de recolocación para la empresa de leasing.²⁸

Leasing indirecto o Vendor Leasing: Tiene por objeto bienes que son de uso corriente, existiendo un acuerdo entre el fabricante y la empresa de leasing para que ésta financie a los usuarios, garantizando al fabricante la operación, con el servicio técnico y la reposición del bien si éste no funciona como corresponde.²⁹

c) Según el territorio, se distingue entre Leasing nacional y Leasing internacional.

Leasing nacional: Aquel celebrado entre sujetos que se encuentran en el país.³⁰

Leasing internacional: Uno de los sujetos es extranjero, aplicándose las normas que establezcan las partes en el respectivo instrumento, apoyándose para ello en la convención de UNIDROIT sobre el leasing internacional, la cual se aplicará siempre y cuando los estados a los cuales pertenezca la empresa de leasing y el usuario sean estados contratantes o el contrato de leasing sean regido por la ley de un estado contratante.³¹

d) Entre otras clasificaciones se encuentran

Leasing neto: Es aquel en donde el usuario es quien asume los gastos que se originan a propósito del leasing, como los impuestos, el mantenimiento y los seguros.³²

Leasing bruto: Es aquel en donde la empresa de leasing es quien se hace cargo de los gastos producidos por el bien cedido en leasing.³³

La regla general en Chile es el leasing neto.

e) Además de leasing con valor residual y leasing sin valor residual³⁴

²⁸ *Ibíd.* pág. 344

²⁹ *ídem*

³⁰ Ortúzar Solar, Antonio. *El Contrato de Leasing*. “Ed” jurídica de Chile, pág. 28

³¹ Ramos Arriagada, Ramón y Torres Salazar, Gabriel. *Leasing Operativo y Financiero*, Ed Jurídica Cono Sur, pág.30

³² Aedo Jorquera, Bernardo. *Op. cit.* pág.25

³³ *ídem*

³⁴ *Ídem* pág. 26-27

Leasing con valor residual: Es aquel en que el usuario para poder ejercer la opción de compra, debe pagar una suma de dinero adicional, por sobre las cuotas que ya ha pagado, a la empresa de leasing. Dicho monto adicional de dinero se denomina en la doctrina como “valor residual”. Este valor residual, usualmente, es mayor que el valor de cualquiera de las cuotas ya canceladas. Es la regla general en Chile que las operaciones de leasing tengan valor residual. Hay discusión en la doctrina respecto a si el valor residual es o no equivalente al precio de venta del bien. Un sector de la doctrina sostiene que el valor residual es igual al precio de venta. Mientras otro sector, al cual adherimos, sostiene que el precio de venta resulta de la suma entre el valor residual y un porcentaje de cada una de las cuotas que el usuario ya ha cancelado. El fundamento principal de esta última postura, es evitar que el leasing sobre bienes raíces sea objeto de una sanción por incurrir en lesión enorme.

Leasing sin valor residual: Es aquel en el usuario no necesita pagar una suma adicional a sus cuotas ya pactadas para poder ejercer su opción de compra. Es decir la opción de compra pierde su trascendencia, porque el usuario – al tener que optar entre renovar el uso y goce, terminar la operación o adquirir la propiedad del bien – naturalmente que va optar por adquirir su propiedad, aun cuando no le reporte mayor utilidad. Esta variante del leasing es excepcional en Chile. Sin embargo, hay un caso muy importante que se encuentra presente en la Ley N° 19.281 sobre Leasing Habitacional. En este caso basta que el usuario haya enterado (en el Fondo de Ahorro para la Vivienda) el monto acordado con la Sociedad de Leasing, para que ésta le transfiera la propiedad del bien raíz, no siendo necesario el pago de una suma adicional.

1.3. Características de los contratos.³⁵

Los contratos de arrendamiento que lleven a cabo los bancos, deben ajustarse a las definiciones generales de lo que se denomina "leasing financiero", para lo cual deben contemplar los siguientes elementos:

a) El contrato debe efectuarse sobre bienes adquiridos a solicitud del cliente.

³⁵ Recopilación actualizada de normas, capítulo 8-37, Operaciones de Leasing, Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile, pág. 4

- b) Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por el banco, no pueden ser dejados sin efecto unilateralmente durante la vigencia del contrato. Tampoco puede ponérseles término de mutuo acuerdo sin causa justificada, a menos que se haya cumplido un 50% o más del plazo pactado, salvo que se ejerza la opción de compra.
- c) La responsabilidad de la mantención del bien arrendado puede ser asumida por el banco, pero no puede efectuarla directamente.
- d) Los contratos deben tener una duración mínima de un año.
- e) Los contratos deben, en general, contener una opción de compra del bien arrendado, salvo que las partes justificadamente acuerden lo contrario.
- f) La opción de compra debe ser de un valor significativamente inferior al valor económico estimado del bien a la fecha en que puede ser ejercida.

Los principios antes mencionados corresponden a las reglas generales que deben cumplirse en los contratos. Las condiciones señaladas en las letras a) y d) no alcanzan a los contratos de leasing financiero que se celebren sobre bienes que hayan sido recuperados de contratos anteriores.

1.3.1. Características de los tipos de Leasing

Dada la orientación de este material las características que se dan a continuación son respecto a 2 tipos de leasing.

Por un lado el leasing financiero que presenta las siguientes características:

- Los bienes materiales del leasing pueden ser estándares o especializados, según sean las necesidades de la empresa.
- La duración del contrato, generalmente, coincide con la vida económica o útil del bien.
- Usualmente se pacta durante un determinado plazo contractual, llamado período irrevocable, en el cual ninguna de las partes puede disolver el contrato; a lo más puede hacerlo la empresa de leasing por incumplimiento del usuario.

A la expiración del citado plazo, la empresa arrendataria tiene el derecho de optar por:

a) Devolver el bien

b) Continuar con la explotación del bien, pero a un precio reducido

c) Adquirir el bien, pagando el valor residual preestablecido; o,

d) Por excepción, sustituir el bien por otro más moderno tecnológicamente, antes del cumplimiento del plazo contractual.

- Los pagos realizados por el usuario del bien, distribuidos a lo largo del periodo de irrevocabilidad, deben ser capaces de amortizar totalmente el activo, incluyendo por tanto el costo del activo y los gastos de explotación y financiación, además del beneficio de la entidad de leasing (intereses).
- No existen limitaciones en el empleo del bien arrendado, excepto su correcta utilización. Además, la entidad de leasing no se hace cargo de ningún gasto por concepto de reparaciones, mantenimiento ni seguros, que corren por cuenta del usuario.
- Debe existir una opción de compra a favor del usuario al término del periodo contractual. Dado que los pagos efectuados durante el periodo de irrevocabilidad han amortizado completamente el equipo, el valor residual suele ser reducido. Por tanto, el contrato finaliza usualmente con la compra del equipo.

Y por otro el leasing operativo que presenta las siguientes características:

- Los bienes que se arriendan son normalmente de tipo estándar, de naturaleza común y disponible en un mercado activo. A la empresa arrendadora le corresponde atender la instalación, garantizar su buen funcionamiento, las cargas y gastos inherentes al derecho de propiedad y, en ciertos contratos, también asume los gastos ocasionados por el normal uso.
- Por sus características, los bienes pueden ser fácilmente objeto de nuevos contratos.
- La duración del contrato es usualmente breve, no más de un año, por ello resulta inferior a la vida física y económica del bien otorgado en arriendo.
- La renta está compuesta, por lo general, por una cuota fija y una variable. La primera, viene establecida en función de la cuota de amortización del bien, mientras que la

segunda sirve para proporcionar a la arrendadora la recuperación del costo y el beneficio esperado.

- El leasing operativo supone, para la potencial empresa arrendataria, una alternativa a la inversión directa con recursos propios.
- Este contrato no reconoce opción de compra a favor de la empresa arrendataria, pues la transferencia de la propiedad no está en la intención de las partes.
- Concede a ambas partes la facultad de resolver el contrato en cualquier momento, siempre que lo hagan con un preaviso.
- La entidad de leasing (o fabricante) asume normalmente el riesgo técnico de la operación: garantiza el mantenimiento, reparación, etc.

Al término de la operación el usuario puede:

a) Devolver el bien

b) Renovar el contrato.³⁶

1.4. Descripción de la operación del Leasing

La operación en estudio, supone la existencia de dos contratos, el de compra-venta celebrado entre el fabricante o proveedor y una empresa de leasing que actúa como intermediario, y el de leasing, celebrado a su vez entre la mencionada empresa y un usuario que ha elegido el bien de capital objeto de la operación.³⁷

De esta forma, la persona que desea obtener el uso y goce de un bien de capital productivo, acude a la empresa de leasing con el fin de que ésta lo adquiera al fabricante o proveedor y le ceda su uso por el tiempo convenido a cambio de una contraprestación en dinero, la cual se debe pagar en forma fraccionada y que asciende a la suma que la empresa de leasing paga al fabricante además de los gastos, intereses y utilidades que correspondan.³⁸

³⁶ Casilla 12, Contrato de Leasing Tipos y Tratamiento (Primera Parte, 2008), Cámara chilena de la Construcción, pág. 2-4

³⁷ Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. "Ed" jurídica de Chile, pág. 352

³⁸ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. "Ed" Lexis Nexis, pág. 6

Para que la operación se concrete es necesario que el usuario llene una solicitud de leasing, una vez que éste ha elegido el bien.³⁹ Esta solicitud da origen al contrato de compra-venta y el de leasing, ya que si bien se recuerda para el autor don Antonio Ortúzar son importantes todas las circunstancias que motivaron la celebración del contrato, que en este sentido, consiste en “la solicitud presentada a la empresa por el usuario”.⁴⁰

Junto con dicha solicitud, también se le exige al usuario un estado de situación, el que debe contener las referencias comerciales y bancarias, relación de sus activos y pasivos, garantías constituidas en favor de terceros y avales.⁴¹

La empresa de leasing una vez que ha recopilado toda esta información procede a un estudio de factibilidad con el fin de determinar si le otorga o no el financiamiento que se necesita.⁴²

En el caso de que la solicitud sea aprobada por esta empresa, ésta le propone al usuario las condiciones de la operación y si estas condiciones son aceptadas por el usuario, se formaliza la suscripción de un instrumento público o privado.⁴³

1.5. Obligaciones del Usuario

En relación a las obligaciones que debe cumplir el usuario están las de:

Escoger el bien: Consiste en la facultad que tiene el usuario de elegir el bien que desea adquirir por medio del leasing,⁴⁴ siendo la causa que justifica la existencia de este contrato, ya que a través de él se consigue el financiamiento necesario para usar y gozar de un bien determinado. Esta facultad permite distinguir el leasing financiero del simple arrendamiento, en el cual sólo puede elegir dentro del stock que tiene el arrendador y del leasing operativo el que se celebra con la sociedad proveedora de los bienes.⁴⁵

³⁹ *Ibíd.* pág. 7

⁴⁰ Ortúzar Solar, Antonio. El Contrato de Leasing. “Ed” jurídica de Chile, pág. 31

⁴¹ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis, pág.7

⁴² *Idem*

⁴³ *Idem*

⁴⁴ Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. “Ed” jurídica de Chile, pág. 358

⁴⁵ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis, pág. 15

Pagar el precio o renta: Esta es la principal obligación para el usuario, y le sirve de causa a la empresa de leasing para celebrar el contrato.⁴⁶

El pago de la renta se divide durante un periodo convenido. Si el usuario deja de pagar la renta se estipula como sanción la resolución inmediata de la operación, que trae aparejado el cese del uso del bien desde el momento en que se produce el incumplimiento.⁴⁷

Usar debidamente el bien: El documento que contiene la operación en sí, indica la forma de cómo debe ser usado el bien que se ha adquirido mediante el leasing. En el caso en que el usuario quiera modificar el documento, que está dentro del contrato de leasing, que da cuenta de las reglas relativas a la forma de usar el material; está obligado a comunicar por escrito esta circunstancia.⁴⁸

Asumir los riesgos de pérdida o deterioro: Esta obligación significa que la empresa de leasing no tiene ninguna responsabilidad frente a la pérdida o deterioro de los bienes objeto del contrato cualquiera sea el origen del daño, a menos que se deba al dolo o culpa grave de la propia empresa.⁴⁹ A pesar de ello, el usuario no debe por ningún motivo dejar de pagar la renta.⁵⁰ Además en el leasing, la empresa en su calidad de ente financiero, no se obliga a la mantención ni la reparación de los bienes objeto de la operación, limitándose tan sólo a ceder la garantía del fabricante o proveedor.⁵¹

Adoptar medidas de publicidad: Debido a que el bien, a pesar de ser de propiedad de la empresa de leasing, permanece en poder del usuario, éste debe adoptar las medidas de publicidad necesarias para informar a los terceros que lo detenta en calidad de mero tenedor, esto se realiza

⁴⁶ Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. “Ed” jurídica de Chile, pág. 40

⁴⁷ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis, pág. 15

⁴⁸ Ídem

⁴⁹ Parra Vergara, Álvaro. Apuntes de clases de Derecho Comercial III, primer semestre del 2007

⁵⁰ Ibíd.

⁵¹ Ramos Arriagada, Ramón, Torres Salazar, Gabriel. Leasing Operativo y Financiero. “Ed” Jurídica Cono Sur, pág. 51.

indicando el nombre de la empresa de leasing (dueña de los mismos), colocando una placa distintiva para ello.⁵²

Contratar seguros: Por la razón de que el usuario debe responder de los bienes entregados en leasing, a pesar de no ser dueño de ellos, él tiene interés en asegurar dichos bienes.⁵³

Restituir los bienes de equipo al expirar el término estipulado: En el caso de que el usuario no opte por adquirir el bien o por prorrogar la vigencia del contrato, debe restituir el bien de cuyo uso y goce ha disfrutado, al propietario en el lugar convenido o en el domicilio de la empresa de leasing.⁵⁴

1.5.1. Derechos del Usuario⁵⁵

Y respecto a sus derechos, estos son los de:

Usar y gozar del bien: Es el motivo económico que tiene el usuario y que lo justifica para celebrar el contrato.

Derecho de opción: En virtud de este derecho, al usuario le corresponde decidir conforme a su conveniencia: a) poner fin al contrato y restituir el bien, b) renovar el contrato, es decir, continuar utilizando el bien por otro periodo a cambio del pago de una renta, c) adquirir la propiedad del bien por un precio determinado.

1.6. Obligaciones de la Empresa de Leasing

En relación a la empresa encontramos las siguientes obligaciones:

Adquirir el bien solicitado por el cliente: Como ya se ha señalado, en más de una ocasión, la causa que lleva al usuario a contratar es conseguir el financiamiento para disfrutar de un bien necesario para el ejercicio de su actividad. Precisamente mediante el cumplimiento de esta obligación, que es la más importante de la empresa de leasing, se satisface la pretensión del

⁵² *Ibíd.*

⁵³ *Ídem*

⁵⁴ *ídem*

⁵⁵ *Ibíd.* pág. 50

usuario, pues se aporta el capital necesario para financiar la operación. Así la empresa de leasing compra un bien al fabricante o proveedor, elegido por el usuario, quien determina con este último las condiciones de la entrega y la instalación, para satisfacer las necesidades del usuario. Si no se cumple esta obligación, el usuario puede demandar la resolución o el cumplimiento forzado del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Ceder el uso del bien: Consiste en una obligación esencial que caracteriza al leasing. A través de ésta se dispone del uso del bien para cumplir una necesidad económica que puede satisfacerse sin ser el dueño del mismo. Lo anterior es lo que ha sido asimilado en nuestro derecho al arrendamiento, en defecto de una normativa que regule dicha materia.⁵⁶

Respetar la opción del usuario: Esta obligación se traduce en que la empresa de leasing debe abstenerse de realizar cualquier acto que atente los derechos que tiene el usuario (uso, goce y disposición del bien) respetando el hecho de que al término de la sesión del uso de este bien, el usuario pueda optar por varias alternativas como lo son: restituir el bien, convenir una nueva sesión, o adquirir el bien por un precio predeterminado.⁵⁷

1.6.1. Tipo de Operaciones de Leasing Autorizadas⁵⁸

Los bancos (empresas leasing) están autorizados a celebrar aquellos contratos de leasing que importen la prestación de un servicio financiero equivalente al financiamiento a más de un año plazo para la compra de bienes de capital (bienes raíces, maquinarias, equipos, etc.), viviendas y bienes muebles durables susceptibles de ser arrendados bajo la modalidad de leasing financiero (automóviles, computadores personales, equipos de comunicación y otros bienes similares).

Pero también tienen sus restricciones, entre las que se encuentran las siguientes:

- Los contratos sólo pueden pactarse con personas domiciliadas en Chile y sobre bienes ubicados dentro del territorio nacional.

⁵⁶ Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis, pág.10

⁵⁷ *Ibíd.* pág. 13

⁵⁸ Recopilación actualizada de normas, capítulo 8-37, Operaciones de Leasing, Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile, pág. 2

- Los bienes para leasing se adquieren siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo mantenerse inventarios para operaciones futuras.
- Los bancos no pueden contar con instalaciones ni prestar directamente servicios para la mantención y reparación de los bienes que arrienden.

En ningún caso los bancos pueden actuar como sociedades inmobiliarias en los términos señalados en la Ley N° 19.281.

1.6.2. Derechos de la Empresa de Leasing⁵⁹

Finalmente entre los derechos de la empresa se encuentran los de:

- a) Reclamar el pago de la renta: Solicitar el pago de la renta convenida previamente en el contrato de arrendamiento.
- b) Exigir garantías al usuario: Exigir garantías al usuario generalmente en compensación monetaria al no cumplir alguna de las cláusulas establecidas en el contrato, como por ejemplo: cuidar del bien para que este no sufra algún deterioro.
- c) Inspeccionar el material o bienes: El arrendador tiene el derecho de inspeccionar el bien una vez finalizado el contrato, si no se ejecuta la opción de compra.
- d) Rescindir el contrato por incumplimiento: Dejar sin efecto un contrato u otra obligación legal por incumplimiento de algún(os) puntos establecidos en el contrato.

⁵⁹ Ramos Arriagada, Ramón, Torres Salazar, Gabriel, Leasing Operativo y Financiero. “Ed” Jurídica Cono Sur, pág. 45

CAPITULO II

ANALISIS DE LAS NORMAS REFERENTES A LEASING, NIC 17 ASI COMO LA NUEVA NORMATIVA DE ARRENDAMIENTOS (NIIF 16)

2.1. Nociones Generales

Siguiendo la línea de la información precedente, en este capítulo se pretende analizar aspectos importantes de las normas leasing involucradas con el fin de esclarecer sus diferencias.

Como es sabido, en toda empresa, la operación de leasing debe ser registrada en sus respectivos libros de contabilidad. No obstante existió controversia respecto de cuál era el criterio contable más adecuado para registrar dicha operación. Por ello, la doctrina se dividió en dos sectores: por una parte aquellos que se pronunciaban a favor del criterio estadounidense o angloamericano; y por otra, aquellos que se inclinaban por el criterio francés.⁶⁰

No obstante a lo anteriormente señalado, en Chile el Colegio de Contadores adoptó el criterio angloamericano, cuya información se publicó a través del Boletín Técnico-Informativo N° 22 de 1983. Esta norma de índole técnico, no tiene un carácter de obligación legal para las empresas chilenas, pero en la práctica los contadores colegiados tendían a imponerla y algunos organismos la aceptaban.⁶¹ (Véase en ANEXO N° 1)

Un caso especial es el de las empresas bancarias, que deben seguir las directrices que dicte la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras respecto a la forma en cómo las filiales de bancos (empresas de leasing) deben registrar esta operación.⁶²

Dada la descripción anterior, a continuación se hablará de aspectos en los que se ha visto y se verá inmerso nuestro país, respecto al tema principal del presente material: contratos de arrendamiento (leasing).

⁶⁰ Aedo Jorquera, Bernardo. Op. cit. pág. 125

⁶¹ Sandoval López, Ricardo. Op. cit., Tomo II. pág. 364

⁶² La Circular N° 18 sobre filiales de bancos de 1992 adopta el criterio francés, porque señala que el bien objeto del leasing debe registrarse en el activo de la entidad financiera (Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile. Circular N° 18, normas generales para empresas de leasing)

.

2.2. CONVERGENCIA DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN CHILE A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF O IFRS POR SU SIGLA EN INGLES)

Chile se ha visto envuelto en distintos procesos, entre ellos están los de adaptarse a los cambios y avances que han surgido en el exterior, dado este contexto no es la excepción la de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), es por esta razón que:

El Colegio de Contadores de Chile A.G., de acuerdo con lo estipulado en la letra “g” del Art. 13 de la Ley N° 13.011, que lo obliga a dictar normas relativas al ejercicio profesional, y respondiendo al compromiso asumido por el país en el marco del proceso de la globalización de la economía, desde el año 2005, comenzó un proceso cabal para la convergencia de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile a las Normas Internacionales de Información Financiera. Lo anterior, con el objeto de incorporar las NIIF, emitidas por el IASB, al cuerpo normativo en Chile que respalda los Principios de Contabilidad. Como parte de este proceso, el 18 de abril de 2006, se aprobó el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros.

Para cumplir con este objetivo, se evaluaron las dos alternativas internacionalmente aceptadas por la Profesión para cumplir con el propósito de la concordancia contable: a) la adopción directa de las normas originales en inglés emitidas por el IASB y b) un proceso de convergencia de los principios contables del país a dichas normas internacionales a través de la emisión de normas locales que, cumpliendo con todos los requerimientos del marco legal y regulatorio del país, mantuviera como objetivo fundamental adoptar total, explícita y sin reservas las NIIF, sin introducir ningún tipo de adaptaciones ni excepciones técnicas nacionales.

Luego de un largo proceso de debate e intercambio de opiniones la decisión del Colegio de Contadores de Chile A. G. fue el camino que necesariamente debía seguir Chile, optar por la segunda de las alternativas indicadas en el párrafo anterior. Esta decisión tomó en consideración:

- a) La necesidad de incorporar formalmente las NIIF al marco normativo del Colegio de Contadores de Chile A.G.
- b) Las restricciones que carecía la versión oficial en español de las IFRS, debido a su falta de actualización oportuna y por ciertas discrepancias de traducción.
- c) La necesidad de facilitar a los preparadores de los estados financieros y a los diferentes usuarios, el debido entendimiento de un elemento normativo internacional de por sí complejo, el cual eventualmente se podría ver afectado negativamente al considerar que la traducción disponible en español de las NIIF incluía una serie de particularidades semánticas y giros idiomáticos que son diferentes a las prácticas del lenguaje financiero-contable utilizado habitualmente en Chile, tanto en sus aspectos técnicos como en el uso práctico del lenguaje.⁶³

2.3. CONTABILIZACION DE ARRENDAMIENTOS SEGÚN NIC 17

Una vez asumidos los cambios respectivos se procedió a la actualización de dichas modificaciones, ya que la Norma Internacional de Contabilidad 17 "Arrendamientos" sustituyó a la NIC 17 revisada en 1997, y aplicó para periodos anuales que comenzaron en o después del 1 de enero de 2005.

IASB realizó esta revisión de la NIC 17 como parte del proyecto para el mejoramiento de las Normas Internacionales de Contabilidad. El objetivo para la NIC fue una revisión limitada para aclarar la clasificación de un arrendamiento de terrenos y edificios, y eliminar las alternativas contables para costos iniciales directos en los estados financieros de los arrendatarios.

En la actualidad el objetivo principal de esta norma es determinar, tanto para arrendatarios como arrendadores, las políticas contables apropiadas para contabilizar, además de cómo debe revelarse la información en relación a los arrendamientos operativos y financieros. (Véase ANEXO N° 2)

Un arrendamiento es financiero u operativo dependiendo del fondo económico y naturaleza de la transacción, más que de la forma del contrato.

⁶³ Boletín Técnico N° 79, Versión 2011, pág. 1

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, afectan al arrendador o al arrendatario, derivados de la propiedad del activo.

Esta NIC es uno de los referentes más utilizados en los estados financieros. Dado que las empresas prefieren obtener los bienes bajo arrendamiento en lugar de hacer pagos en efectivo. Es por ello que en el presente capítulo se describen los dos tipos de contrato de arrendamiento (financiero y operativo), además de su respectivo tratamiento en los estados financieros tanto para arrendatarios como para arrendadores.

2.3.1. Contabilización del arrendatario de un arrendamiento financiero.

Como se ejemplifica a continuación:

	\$	\$
<i>Activo en leasing</i>	xxx	
<i>Obligaciones en leasing l/p</i>		xxx

Asiento de la depreciación mensual

La norma además menciona que la depreciación se debe realizar en el tiempo de vida útil del activo. El cálculo de la depreciación anual se realiza por el método de línea recta.

$$\frac{\text{Valor actual} - \text{Dep. acum}}{\text{Vida útil}} = \text{Depreciación anual}$$

$$\text{Depreciación anual} / 12 = \text{Depreciación mensual}$$

Y se contabiliza así:

	\$	\$
<i>Depreciación</i>	xxx	
<i>Depreciación acumulada</i>		xxx

Asiento para registrar el pago del arriendo

Según la tabla de amortización el pago está compuesto de capital e intereses de tal manera que cada mes que se realiza el pago, una parte se abona a la deuda y la otra se registra como gasto por interés.

	\$	\$
<i>Obligaciones en leasing l/p</i>	xxx	
<i>Intereses por leasing</i>	xxx	
<i>Banco</i>		xxx

Respecto a los arrendamientos operativos

Cuando se trata de un arrendamiento operativo se contabiliza únicamente el gasto de arrendamiento.

	\$	\$
<i>Gasto de arriendo</i>	xxx	
<i>Banco</i>		xxx

2.3.2. Contabilización del arrendador de un arrendamiento financiero

En el caso del arrendador, este debe contabilizar directamente una cuenta por cobrar.

	\$	\$
<i>Cuentas por cobrar</i>	xxx	
<i>Banco</i>		xxx

Luego, cuando cobra la cuota mensual, debe abonar una parte a la cuenta por cobrar y la otra parte a intereses ganados, según la tabla de amortización.

	\$	\$
<i>Banco</i>	xxx	
<i>Cuentas por cobrar</i>		xxx
<i>Intereses ganados</i>		xxx

Respecto a los arrendamientos operativos

En cuanto a el arrendamiento operativo debe registrar la compra del bien que está arrendando como un activo.

	\$	\$
Bien	xxx	
Banco		xxx

Y el cálculo de la depreciación anual realizarlo por el método de línea recta.

Asiento para registrar el cobro mensual de un arrendamiento operativo

Cuando se trata de un arrendamiento operativo se contabiliza únicamente el ingreso del arrendamiento.

	\$	\$
Banco	xxx	
Ingresos por arriendo		xxx

2.4. DETERMINACION DE SI UN ACUERDO CONTIENE UN ARRENDAMIENTO

Si bien un contrato de arrendamiento se define claramente, hay ocasiones donde no se determina formalmente la existencia de uno. Una entidad puede realizar un acuerdo, que comprenda una transacción o una serie de transacciones relacionadas que no tenga la forma legal de un

arrendamiento pero que implique el derecho de uso de un activo (por ejemplo un elemento de propiedades, planta y equipo), a cambio de un pago o una serie de pagos. Ejemplos de acuerdos en los que una entidad (el proveedor) puede traspasar el derecho de uso de un activo a otra entidad (el comprador), a menudo juntamente con otros servicios relacionados, serían los siguientes:

- Acuerdos de subcontratación (por ejemplo, la subcontratación de las funciones de procesamiento de datos de una entidad).
- Acuerdos de la industria de telecomunicación, por los cuales un proveedor de capacidad de red realiza contratos para suministrar a los compradores derechos sobre esa capacidad.
- Acuerdos del tipo “tomar o pagar” y otros contratos similares en los cuales los compradores deben efectuar pagos específicos con independencia de si efectivamente adquieren o no, los productos o servicios contratados (por ejemplo, un acuerdo del tipo “tomar o pagar” para adquirir en esencia toda la producción de un proveedor de generación de energía).

La determinación de si un acuerdo es, o contiene un arrendamiento debe basarse en la esencia económica del acuerdo, lo que requiere que se evalúe si:

(a) el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo específico (el activo); y, (b) el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo.

2.4.1. El cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo específico

Aunque un activo específico pueda estar claramente identificado en un acuerdo, no es el objeto del arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo es independiente del uso de ese activo. Por ejemplo, si el proveedor estuviese obligado a entregar una cantidad determinada de bienes o servicios, y tuviese el derecho y la capacidad de suministrarlos utilizando otros activos no especificados en el acuerdo, entonces el cumplimiento del acuerdo sería independiente del activo especificado y por tanto no contendría un arrendamiento. Una obligación de garantía que permita o requiera la sustitución de un activo igual o similar, cuando el activo especificado no funcione adecuadamente, no impide su tratamiento como arrendamiento.

2.4.2. El acuerdo traspasa el derecho de uso del activo

Un acuerdo traspasa el derecho de uso del activo si transfiere al arrendatario el derecho a controlar el uso del activo. Esto ocurre cuando se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) El comprador tiene el derecho de utilizar el activo, o dirigir a otros para que lo utilicen en la forma que determine, al mismo tiempo obtiene un monto, no insignificante, producto de la producción u otros beneficios provenientes del activo.
- b) El comprador tiene el derecho de controlar el acceso físico al activo, al mismo tiempo obtiene un monto, no insignificante, producto de la producción u otros beneficios provenientes del activo.

2.4.3. Evaluación o reconsideración de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento

La evaluación de si un acuerdo contiene un arrendamiento debe efectuarse al inicio del acuerdo, es decir, en la primera de las dos fechas siguientes: la del acuerdo o la del compromiso entre las partes sobre los términos fundamentales del acuerdo, considerando todos los hechos y circunstancias. La reconsideración de si el acuerdo contiene un arrendamiento, tras el inicio del mismo, se hace sólo si se cumple una de las siguientes condiciones:

- a) Se ha producido un cambio en los términos contractuales, a menos que dicho cambio corresponda solamente a la renovación o prórroga del acuerdo.
- b) Se ha ejercido la opción de renovación o las partes han acordado una prórroga del acuerdo, a menos que los términos de la renovación o prórroga hubieran sido incluidos inicialmente en las condiciones del arrendamiento.
- c) Se ha producido un cambio sustancial en el activo, por ejemplo un cambio físico sustancial en las propiedades, planta y equipo.⁶⁴

⁶⁴ Interpretación CINIIF 4, IASCF (2006), pág. 1376

2.5. Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una operación que implica la adquisición de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son generalmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del monto de la venta sobre el monto en libros del activo adquirido no se reconoce inmediatamente como resultado en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, y queda claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier resultado se reconoce inmediatamente como tal. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, todo resultado se reconoce inmediatamente, excepto si la pérdida resulta compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se difiere y amortiza en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, dicho exceso se difiere y amortiza en el periodo durante el cual se espera utilizar el activo.

Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se establecen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconoce inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.

En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior es inferior a su monto en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconoce inmediatamente.⁶⁵

2.6. NUEVA NORMA DE ARRENDAMIENTOS NIIF 16

La NIIF 16 es el resultado del proyecto conjunto iniciado por el IASB junto con el regulador contable estadounidense FASB (Consejo de Normas de Contabilidad Financiera), cuyo objetivo inicial fue la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables estadounidenses (US GAAP). El objetivo del proyecto fue solventar las inquietudes de preparadores y usuarios respecto de la falta de comparabilidad entre normativas, y también resolver lo que los reguladores entendían como limitaciones de la norma actual en relación con la información que arroja sobre arrendamientos operativos, además, la exposición de la entidad a los riesgos procedentes de este tipo de contratos.

La nueva norma sobre arrendamientos aplicará a todos los arrendamientos, incluidos los de derecho de uso de activos subarrendados, con la excepción de aspectos específicos contemplados por otras normas, en concreto:

- arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no renovables;
- contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y,
- para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura y derechos en virtud de contratos de licencias

⁶⁵ Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos (2005), párrafos 58 – 63, pág. 14

incluidos en los ámbitos de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles, como películas, grabaciones de vídeo, reproducciones, manuscritos, patentes y copyrights.⁶⁶

2.6.1. Contabilidad del arrendatario

El arrendatario tendrá que reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. La fecha de inicio de un arrendamiento se define en la norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

2.6.2. El reconocimiento en el Estado de Situación Financiera

El arrendatario estará obligado a reconocer los activos y pasivos que surjan de todas las concesiones en el Estado de Situación. El modelo refleja que, al comienzo de un contrato de arrendamiento, él obtendrá el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo y tendrá la obligación de pagar por ese derecho. Varios acuerdos que actualmente se contabilizan como arrendamientos pueden quedar fuera del alcance de la nueva definición. Por ejemplo, un acuerdo puede considerarse un arrendamiento conforme a las guías actuales cuando el arrendatario obtiene todo lo producido por un activo, pero no paga un precio fijo o de mercado por cada unidad de producto. De conformidad con la NIIF 16, no obstante, también es necesario considerar si el arrendatario controla el uso del activo subyacente. Dicho acuerdo únicamente sería considerado un arrendamiento si el arrendatario controla el uso del activo subyacente.

2.6.3. La definición de arrendamiento es la nueva prueba dentro/ fuera del Estado de Situación

La NIIF 16 elimina el actual modelo dual de contabilidad de arrendamiento operativo/financiero para arrendatarios. En su lugar, hay un único modelo de contabilidad en el Estado de Situación, similar a la contabilidad actual de los arrendamientos financieros. La cuestión de si un contrato contiene o no un arrendamiento determina si el acuerdo se reconoce dentro o fuera del Estado de Situación (como un contrato de servicios).

⁶⁶ NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos, Grupo Técnico | IFRS Centre of Excellence, Febrero 2016, Deloitte, pág. 6

La definición de arrendamiento parece similar a la definición actual, pero hay matices que las diferencian.

2.6.4. Un modelo único arrendatario

El modelo requiere que el arrendatario considere todos los contratos de arrendamiento en el Estado de Situación de la misma manera. Esto se debe a que se estima que todos los contratos de arrendamiento le permitirán obtener el derecho a utilizar los activos al inicio del contrato y (si los pagos se realizan a través del tiempo) también la obtención de financiación. En definitiva, el arrendatario reconocerá a) la amortización actual de los activos de arrendamiento por separado de b) los intereses de las obligaciones del arrendamiento. Es decir, reconocerá activos y pasivos financieros respecto a sus contratos de arrendamiento, y las cantidades correspondientes a amortización e intereses. Esto reducirá la complejidad en los estados financieros y también permitirá que se hagan comparaciones entre los activos arrendados y los préstamos para comprar activos.

2.6.5. ¿Hay algunas excepciones?

Sí. En respuesta a las preocupaciones expresadas por el costo y la complejidad (y, en particular, los costos de aplicación de los requisitos a grandes volúmenes de activos pequeños), el IASB decidió no requerir al arrendatario reconocer los activos y pasivos tales como: a) arrendamientos de 12 meses o menos (contratos de arrendamiento a corto plazo), y b) los arrendamientos de activos pequeños (ej.: ordenadores portátiles y mobiliario de oficina).

2.6.6. Valoración de los activos arrendados

La valoración de los activos de arrendamiento la tendrá que medir inicialmente en la misma cantidad que las obligaciones del arrendamiento, y también incluir los costos directamente relacionados con el respectivo contrato. Los activos en cuestión serán amortizados de forma similar a otros activos tales como propiedad, planta y equipo, que a menudo se espera den lugar a amortización en línea recta durante el plazo del contrato de arrendamiento.

La adquisición de activos y pasivos financieros para un arrendatario que actualmente tiene contratos de arrendamiento fuera del Estado de Situación, generará como efecto más importante un aumento de los activos y pasivos financieros por arrendamiento.

En consecuencia, habrá un cambio en los principales ratios financieros derivados de los activos y pasivos (por ejemplo, ratios de apalancamiento y de rendimiento) del arrendatario.

2.6.7. Presentación de los activos arrendados

Además, tendrá que presentar los activos de arrendamiento en el Estado de Situación: a) junto con los bienes de propiedad, planta y equipo (si no se presenta como una partida por separado); o b) como su propio elemento si eso fuera relevante para la comprensión de la situación financiera del mismo (derecho de uso activos). Esto se debe a que muchos arrendatarios utilizan los activos de propiedad y los activos arrendados para el mismo propósito y se derivan beneficios económicos similares de su uso.

2.6.8. Valoración posterior del activo por derecho de uso

En general, un arrendatario valorará los activos por derecho de uso al costo menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Los arrendatarios ajustarán el importe en libros del activo por derecho de uso por las reevaluaciones del pasivo por arrendamiento, a menos que el importe en libros ya se haya reducido a cero o el cambio en el pasivo por arrendamiento haga referencia a un pago por arrendamiento variable que no depende de un índice o tasa. Un arrendatario aplicará bases de valoración alternativas en dos circunstancias:

- si el activo por derecho de uso cumple la definición de inversión inmobiliaria, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso de conformidad con su política contable para otras inversiones inmobiliarias, que podría ser a valor razonable; y
- si un arrendatario aplica el modelo de reevaluación a una clase de inmovilizado material, podrá aplicar el modelo de reevaluación a todos los activos por derecho de uso pertenecientes a la misma clase.

Un arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso. Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de

la vida útil del activo subyacente. En otro caso, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

Un arrendatario aplicará la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

2.6.9. La reevaluación constituye una diferencia significativa con respecto a la contabilidad de arrendamientos actual

La reevaluación de los principales juicios profesionales, por ejemplo, el periodo de arrendamiento en cada fecha de presentación supone un cambio significativo con respecto a la NIC 17. Las sociedades ya no podrán calcular una tabla de amortización del arrendamiento al comienzo del mismo y hacer un seguimiento en cada fecha de presentación, sino que deberán reevaluar los principales juicios profesionales y considerar la necesidad de reevaluar los saldos de arrendamientos cada vez que presenten información. Las reevaluaciones durante el periodo de arrendamiento facilitarán información más actualizada a los usuarios de los estados financieros

El pasivo por arrendamiento incluirá elementos que serían reconocidos por separado conforme a la norma sobre instrumentos financieros

Los pasivos por arrendamiento son pasivos financieros. Sin embargo, serán valorados en general de conformidad con la NIIF 16, no con la NIIF 9 Instrumentos financieros. Esto representa una simplificación considerable comparada con la contabilidad de los instrumentos financieros en algunos casos. Por ejemplo, los elementos comunes de los acuerdos de arrendamiento como las opciones de renovación y compra no serán contabilizados por separado ni, posiblemente, darán lugar a un pasivo valorado a valor razonable.

El modelo de reevaluación solo puede aplicarse a los activos por derecho de uso cuyo activo subyacente es tangible. No será aplicable si el activo subyacente es un intangible al que un arrendatario aplicó voluntariamente los requerimientos para arrendamientos. Sin embargo, esto

solo tendrá un impacto limitado en la práctica porque la mayoría de activos intangibles no cumplen las condiciones para aplicar el modelo de reevaluación.

2.7. Amortización del activo por derecho de uso

Los arrendatarios amortizan los activos por derecho de uso de acuerdo con lo establecido por la NIC 16, es decir, el método de amortización refleja el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso. A menudo, este criterio resulta en una amortización lineal.

La amortización empieza en la fecha de comienzo del arrendamiento. El periodo durante el cual se amortiza el activo se determina de la siguiente manera:

- si la propiedad del activo subyacente se transfiere al arrendatario, o el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar una opción de compra, el periodo de amortización dura hasta el final de la vida útil del activo subyacente; de lo contrario
- el periodo de amortización dura hasta la fecha que suceda primero: el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del periodo de arrendamiento.

2.7.1. Pasivo por arrendamiento

En el caso de los pasivos, tendrá que valorarlos al valor actual de sus cuotas de arrendamiento descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho tipo de interés pudiera determinarse fácilmente, de lo contrario tendrá que utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos.

Los pasivos por arrendamiento tendrán que incluir las siguientes partidas:

- cuotas fijas (incluyendo cuotas “en sustancia” fijas), menos cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador;
- cuotas variables que dependen de un índice o de un tipo de interés (como un Índice de Precios al Consumo, o un tipo de interés de referencia), utilizando el índice o el tipo de interés en la fecha de inicio del contrato,
- importes que el arrendatario espera pagar en virtud de garantías de valor residual,

- precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tuviera certeza razonable del ejercicio de dicha opción y,
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el período del arrendamiento reflejara el ejercicio de la opción de terminarlo por parte del arrendatario (es decir, porque existe una certeza razonable al respecto).

2.7.2. Valoración de los pasivos de arrendamiento

La norma establece que el arrendatario tendrá que medir los pasivos de arrendamiento por el valor actual de los pagos futuros. Sin embargo, para reflejar la flexibilidad obtenida y para reducir la complejidad, la renta por pasivos incluirá sólo los pagos económicamente inevitables.

2.7.3. Presentación de los pasivos por arrendamiento

Adicionalmente tendrá que presentarlos en el Estado de Situación de acuerdo a los requisitos de otros pasivos financieros. En conclusión, el arrendatario tendrá que presentar pasivos por arrendamiento como una partida separada, si fuera relevante para la comprensión de la situación financiera del mismo. Además, podrá dividir el pasivo en partes corrientes y no corrientes, basado en el calendario de pagos.

2.7.4. Arrendamiento de inversiones inmobiliarias

Estas nuevas guías son importantes para las sociedades de inversiones inmobiliarias que poseen derechos de arrendamiento, como es habitual en el Reino Unido, Hong Kong y otros países. Existen dos diferencias clave.

- La elección se convierte en un requerimiento: Anteriormente, una sociedad podía optar, para cada una de las propiedades por separado, por reconocer en el Estado de Situación la inversión inmobiliaria en virtud de un arrendamiento operativo. Ahora, todas las propiedades arrendadas estarán dentro del Estado de Situación y serán tratadas como inversiones inmobiliarias si cumplen los criterios de la definición.
- Se puede elegir la base de valoración: Anteriormente, si una sociedad optaba por reconocer en el Estado de Situación las inversiones inmobiliarias en virtud de un arrendamiento operativo, estaba obligada a aplicar el modelo del valor razonable a todas

las inversiones inmobiliarias. Ahora, una entidad podrá elegir libremente si aplica el modelo del costo o el modelo del valor razonable a sus inversiones inmobiliarias.

Es posible que estas nuevas guías afecten también a las sociedades que no se vean a sí mismas como sociedades de inversión inmobiliaria. Por ejemplo, una sociedad que gestiona una cartera de propiedades arrendadas después de una reestructuración o cambio en el modelo de negocio o una entidad minorista y/o banco que ha reducido el número de tiendas/sucursales porque han ampliado su actividad online tendrá que evaluar si cada propiedad cumple la definición de inversión inmobiliaria. Si es así, la sociedad estará obligada a preparar una valoración de la propiedad, ya sea para incluirla en su Estado de Situación o para desglosar la información, dependiendo de la política contable que haya elegido.

2.7.5. Definición de arrendamiento en el momento de la transición

En el momento de la transición a la NIIF 16, las sociedades pueden elegir entre:

- aplicar la nueva definición de arrendamiento a todos sus contratos; o
- aplicar una excepción práctica y utilizar la norma anterior en los contratos existentes que sean, o contengan, arrendamientos. Una sociedad que opta por aprovechar la excepción práctica:
- aplica la NIIF 16 a los arrendamientos identificados previamente de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento;
- no aplica la NIIF 16 a los contratos identificados previamente como contratos que no contienen arrendamientos de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4; y
- aplica la definición de arrendamiento de la NIIF 16 para evaluar si los contratos suscritos tras la fecha de la aplicación inicial de la nueva norma son, o contienen, arrendamientos. La fecha de la aplicación inicial es el comienzo del ejercicio sobre el que informa una sociedad que aplica por primera vez la norma. Si se opta por la excepción práctica, se aplica a todos los contratos suscritos antes de la fecha de la aplicación inicial, y los requerimientos de la NIIF 16 se aplican a los contratos suscritos (o modificados) a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La excepción práctica que permite aplicar la norma anterior a la definición de arrendamiento en el momento de la transición es una exención relevante. Sin esta exención, las sociedades estarían obligadas a reevaluar todas las decisiones anteriores sobre si los contratos existentes contienen arrendamientos o no. Por tanto, la excepción práctica será probablemente bien acogida.

2.7.6. Enfoque del arrendatario en la transición

Un arrendatario puede:

- adoptar la norma retroactivamente; o
- seguir un enfoque retroactivo modificado.

El arrendatario aplica su decisión de forma coherente a todos sus arrendamientos.

2.7.7. Enfoque retroactivo modificado – Valoración

Si un arrendatario opta por aplicar la NIIF 16 utilizando el enfoque retroactivo modificado, no re expresa la información comparativa, sino que reconocerá el efecto acumulado de aplicar inicialmente la norma como un ajuste al patrimonio neto en la fecha de la aplicación inicial.

El enfoque retroactivo modificado se aplica de la siguiente manera.

- El arrendatario elige para cada arrendamiento cómo valorar el activo por DDU en el momento de la transición a la NIIF 16.
- El arrendatario valorará el activo por derecho de uso contabilizado como una inversión inmobiliaria utilizando el modelo de valor razonable de la NIC 40 desde la fecha de aplicación inicial. El arrendador no tiene que realizar ningún ajuste de transición por arrendamientos contabilizados como inversiones inmobiliarias valoradas utilizando el modelo de valor razonable de la NIC 40.
- El arrendatario puede elegir, en función de cada arrendamiento, cómo valorar el activo por derecho de uso mediante uno de estos dos métodos:
 - como si la NIIF 16 se hubiese aplicado siempre (pero mediante el uso del tipo de interés incremental en la fecha de la aplicación inicial); o

- a un importe igual al pasivo por arrendamiento (con sujeción a determinados ajustes).

2.7.8. Enfoque retroactivo modificado – Excepciones prácticas para arrendamientos

Cuando se aplica los enfoques retroactivos modificados anteriores, el arrendatario puede emplear una o varias de las siguientes excepciones prácticas en función de cada arrendamiento.

- Aplicar un único tipo de descuento a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Basarse en una evaluación anterior de si los arrendamientos son onerosos de conformidad con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial como alternativa a revisar el deterioro del valor.
- Contabilizar como arrendamientos a corto plazo aquellos cuyo periodo finaliza en el intervalo de 12 meses desde la fecha de la aplicación inicial.
- Excluir los costos directos iniciales de la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial.
- Utilizar información conocida a posterior, por ejemplo al determinar el periodo de arrendamiento si el contrato contiene opciones para prorrogar o cancelar el arrendamiento.

2.7.9. Contabilidad del arrendador

Por su parte, la NIIF 16 mantendrá sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos. Pero exigirá al arrendador clasificar el arrendamiento en operativo o financiero.

2.8. Arrendamientos financieros

Es por ello que el arrendador tendrá que reconocer a la fecha de inicio del arrendamiento en su Estado de Situación los activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como derechos de cobro por un importe equivalente a la inversión neta en el arrendamiento. La inversión neta se calculará como la suma de los dos conceptos siguientes:

- a) el derecho de cobro del arrendamiento, calculado al valor actual de las cuotas de arrendamiento y,
- b) el valor residual, calculado al valor actual de cualquier valor residual devengado para el arrendador.

Posteriormente, tendrá que reconocer los ingresos financieros a lo largo del período de arrendamiento en función de un modelo que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta del arrendador.⁶⁷

2.8.1. Transacciones de venta - con arrendamiento posterior (“Sale and leaseback”)⁶⁸

La NIIF 16 elimina en gran medida las transacciones de venta con arrendamiento posterior como una posible fuente de financiación fuera del Estado de Situación. Según la nueva norma, un vendedor-arrendatario reconoce siempre una transacción de venta con arrendamiento posterior en el Estado de Situación a menos que el arrendamiento posterior sea a muy corto plazo o el activo subyacente tenga poco valor.

2.8.2. Excepciones en la transición para ventas con arrendamiento posterior

Las disposiciones transitorias relativas a las transacciones de venta con arrendamiento posterior son coherentes con las disposiciones transitorias generales que se aplican a todos los arrendamientos. Como consecuencia, un vendedor-arrendatario no estará obligado a aplicar la contabilidad retroactiva al elemento de venta y contabilizará el arrendamiento posterior del mismo modo que otros arrendamientos existentes en la fecha de la aplicación inicial. El vendedor-arrendatario no aplicará el enfoque de reconocimiento parcial de las ganancias a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial. Esta decisión simplificará la transición para las sociedades que hayan realizado muchas transacciones de ese tipo en la fecha de la aplicación inicial.

⁶⁷ Implicaciones prácticas arrendamiento de actualización estándar del proyecto, marzo-2015(Adaptación propia al español), pág. 5 en adelante

⁶⁸ NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos, Grupo Técnico | IFRS Centre of Excellence, Febrero 2016, Deloitte, pág. 17

El aspecto fundamental del tratamiento de estas transacciones dependerá de si la transferencia del activo en cuestión cumple los criterios de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, para su reconocimiento como venta. Como se explica a continuación:

Si de acuerdo a NIIF 15	
Es una venta	No es una venta
Arrendatario vendedor	
<p>-Sí reconoce un derecho de uso, calculado como un % del anterior valor contable del activo ([Valor actual pagos por arrendamiento/Valor Razonable Activo] x valor contable), que representa el derecho de uso que ha retenido.</p> <p>-Si contabiliza la transacción de venta,</p> <p>a) Reconociendo el importe recibido en la operación.</p> <p>b) Dando de baja el activo vendido y</p> <p>c) Registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias la diferencia entre todos los conceptos anteriores (incluyendo el derecho de uso reconocido).</p> <p>-Si el precio no es el valor razonable del activo, o las cuotas de arrendamiento no son de mercado, se debe que realizar ajustes para reflejar estas circunstancias, es decir, los pagos anticipados de las cuotas de arrendamiento o la financiación adicional proporcionada por el arrendador comprador, respectivamente.</p>	<p>-Si continúa reconociendo el activo subyacente y registra un pasivo financiero por el importe recibido en la operación.</p> <p>-El instrumento financiero se contabilizará posteriormente de acuerdo a la norma de instrumentos financieros (NIIF 9 o NIC 39, según corresponda).</p>

Arrendador comprador

<p>-Si contabiliza normalmente la compra del activo subyacente, en virtud de la norma aplicable (por ejemplo, NIC 16 para la compra de inmovilizado material) y contabiliza el arrendamiento, según la NIIF 16 para arrendadores.</p>	<p>-Tiene un activo financiero con respecto al pago realizado. -El instrumento financiero se contabilizará posteriormente de acuerdo a la norma de instrumentos financieros (NIIF 9 o NIC 39, según corresponda).</p>
---	---

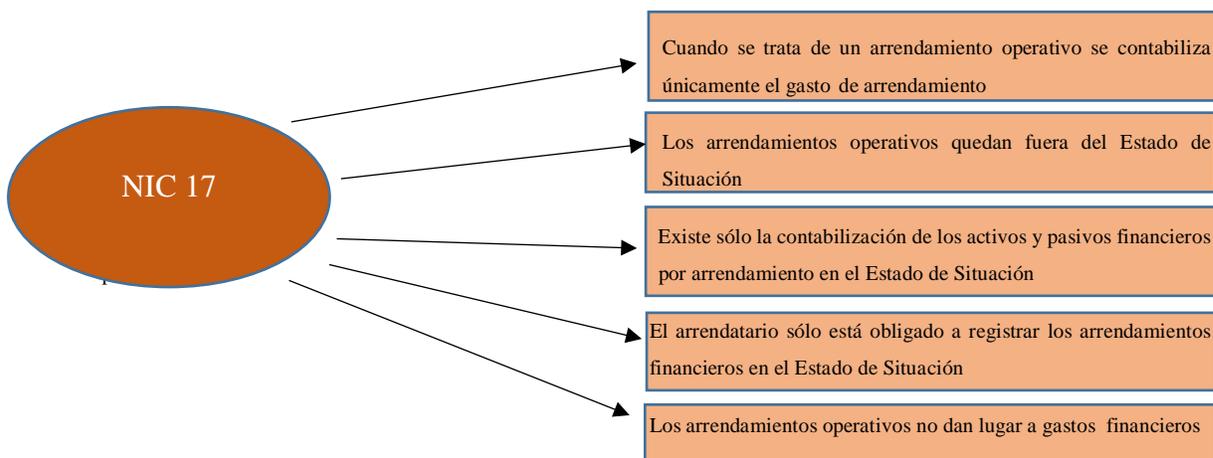
CAPITULO III

EJERCICIOS Y SUPUESTOS PRACTICOS DE APLICACION

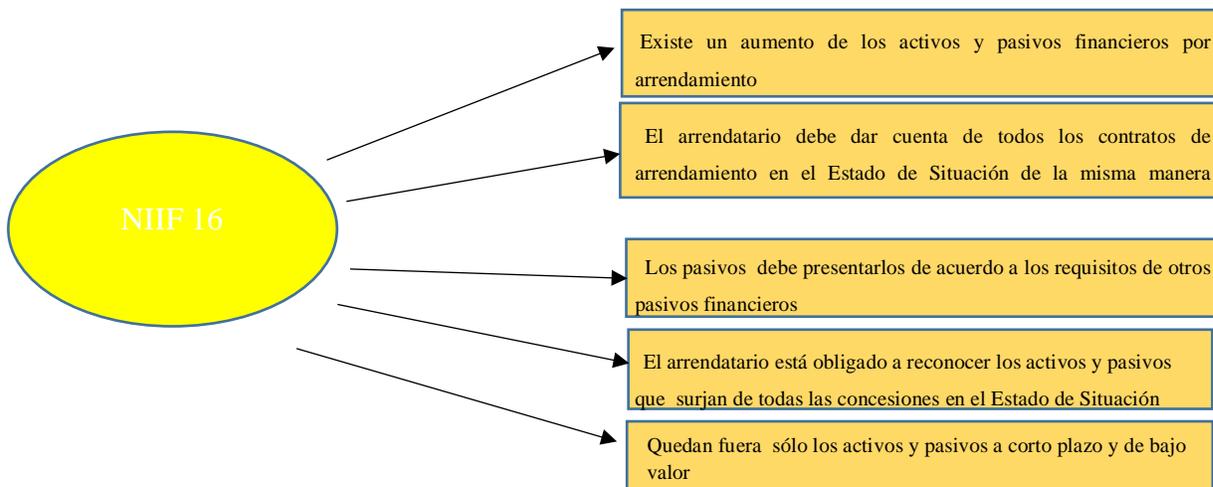
3.1. Objetivos

En el presente capítulo se busca finalmente medir los efectos en los Estados Financieros (principalmente en el Estado de Situación) que produce la implementación anticipada de la NIIF 16 respecto a la NIC 17, para ello se utilizarán contratos de arrendamiento reales proporcionados por la empresa Sergio Cervia S.A, además de otras entidades para las que se solicitó confidencialidad.

Pero antes de entrar de lleno en la parte práctica del presente capítulo, es importante poder distinguir las principales diferencias en el Estado de Situación respecto a las normas en estudio, es por ello que a continuación con el siguiente esquema se pretende esclarecer dichas disparidades.



En cambio la NIIF 16 establece que:



Si bien se pueden comprobar que existen diferencias a la hora de considerar los contratos de arrendamiento, la NIIF 16 guarda similitudes respecto a la NIC 17, como por ejemplo: no aplican en acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios.

Dada la información anterior, a continuación se busca reflejar los cambios y efectos que producen los arrendamientos operativos.

3.2. Antecedentes y desarrollo

Para comenzar con los cálculos respectivos, primeramente es necesario mencionar de qué tipos de bienes se trata y describir bajo qué condiciones se efectuaron sus respectivas adquisiciones.

Caso 1:

1. La empresa Sergio Cerva S.A celebra un contrato de arrendamiento a partir del día 09 de enero de 2015 con el Banco de Chile el cual da financiamiento al siguiente bien mueble: 01 Excavadora hidráulica sobre orugas marca DOOSAN INFRACORE, Modelo DX 340 LCA, usada año 2014 placa patente GD YR 14, cuyo valor de adquisición asciende a \$60.000.000. Se ha determinado que se trata de un contrato de leasing financiero, dadas sus características y contempla el pago de rentas de arrendamiento, fijas, expresadas en pesos, de acuerdo al siguientes detalle:
 - 24 rentas iguales, mensuales y sucesivas, por un valor de \$2.592.967, cada una de ellas, que comenzaron a pagarse a partir del día 09 de Febrero del año 2015. Se estima una vida útil de 8 años, sin valor residual y un interés implícito mensual de 0,294181 %.

El reconocimiento inicial del bien se efectúa por el valor total del contrato, sin contemplar intereses.

	\$	\$
Activo en leasing	60.000.000	
Obligaciones en leasing l/p		60.000.000

Según la tabla de amortización el pago mensual es de \$2.592.967 el que está compuesto de capital e intereses de tal manera que cada mes que se realiza el pago, una parte se abona a la deuda y la otra se registra como gasto por interés.

Para registrar el primer pago la situación es la siguiente:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	2.416.458	
Intereses por leasing	176.509	
Banco		2.592.967

Al igual que el segundo:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	2.423.567	
Intereses por leasing	169.400	
Banco		2.592.967

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término del primer periodo. (Véase ANEXO N° 3)

Una vez finalizado dicho periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	32.927.642	
Obligaciones en leasing c/p		32.927.642

Además, se reconoce la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	6.875.000	
Depreciación acumulada		6.875.000

El gasto por depreciación no es aceptado tributariamente, por el bien en leasing no es de propiedad de la empresa.

Por lo anterior, se genera una diferencia temporaria entre el resultado financiero y el tributario. Esto se refleja en el siguiente ejemplo: Contabilización de impuestos diferidos por depreciación de bienes en leasing.

Asiento de impuesto diferido: $6.875.000 * 22,5\% = 1.546.875$

	\$	\$
Impuesto diferido por cobrar	1.546.875	
Utilidad por impuesto diferido		1.546.875

(Diferencia temporaria deducible), genera un activo por impuestos diferidos

Obligación por leasing	2.592.967	(Cuota tributaria)
Intereses	<u>176.509</u>	(Interés financiero)
Base para el impuesto diferido	2.416.458	* 22,5% = 543.703

	\$	\$
Pérdida por impuesto diferido	543.703	
Impuesto diferido por pagar		543.703

(Diferencia temporaria imponible), genera un pasivo por impuestos diferidos)

Caso 2:

2. Posteriormente el día 07 de abril del mismo año, celebra nuevamente al Banco el financiamiento de: 01 Camioneta, marca FORD, Modelo NEW RANGER, 4X4 3.2L XL, DIESEL, año 2015, nueva y sin uso, cuyo valor de adquisición asciende a \$15.148.934. Se ha determinado que se trata de un contrato de leasing financiero contempla el pago de rentas de arrendamiento, fijas, expresadas en pesos, de acuerdo al siguientes detalle:

- 24 rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a \$654.341 cada una de ellas, que comenzaron a pagarse a partir del día 07 de mayo del año 2015. Se estima una vida útil de 7 años, sin valor residual y un interés implícito mensual de 0,29 %.

	\$	\$
Activo en leasing	15.148.934	
Obligaciones en leasing l/p		15.148.934

Según la tabla de amortización el pago mensual es de \$ 654.341.

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	610.409	
Intereses por leasing	43.932	
Banco		654.341

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término del primer periodo. (Véase ANEXO N° 4)

Una vez finalizado dicho periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	7.617.313	
Obligaciones en leasing c/p		7.617.313

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	1.623.100	
Depreciación acumulada		1.623.100

Caso 3:

La empresa además arrienda dos galpones, uno de 200 m² y el otro de 300 m², en sus alrededores desde el día 03 de enero de 2015, pagando mensualidades de \$500.000 y \$700.000 pesos respectivamente, ambos contrato son por un periodo de 5 años y comenzaron a cancelarse a partir del 03 de febrero de 2015.

Respecto a estos arrendamientos se ha determinado que se trata de arrendamientos operativos, ya que la entidad no tiene intención de comprarlos.

Su contabilización sería la siguiente:

Como se trata de arrendamientos operativos se contabiliza únicamente el gasto de arrendamiento.

	\$	\$
Gasto por arriendo	500.000	
Banco		500.000

	\$	\$
Gasto por arriendo	700.000	
Banco		700.000

Este proceso se repite todos los meses hasta el término del ejercicio respectivo, posteriormente tiene efectos en los Estados de Resultado.

Caso 4:

3. Complementario a los datos anteriores una empresa comercializadora celebró con el mismo ente financiero el día 03 de diciembre de 2014 el financiamiento del siguiente bien mueble: 01 Grupo Generador, marca JCB, Modelo G2200X, de 200KVA, nuevo y sin uso, cuyo valor de adquisición asciende a \$15.882.353. Se ha determinado que se trata de un contrato de leasing financiero contempla el pago de rentas de arrendamiento, fijas, expresadas en pesos, de acuerdo al siguientes detalle:
 - 24 rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a \$687.950 cada una de ellas, que comenzaron a pagarse a partir del día 03 de enero

del año 2015. Se estima una vida útil de 10 años, sin valor residual y un interés implícito mensual de 0,31281%.

	\$	\$
Activo en leasing	15.882.353	
Obligaciones en leasing l/p		15.882.353

Según la tabla de amortización el pago mensual es de \$687.950

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	638.269	
Intereses por leasing	49.682	
Banco		687.950

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término del primer periodo. (Véase ANEXO N° 5)

Una vez finalizado dicho periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	8.089.971	
Obligaciones en leasing c/p		8.089.971

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	1.588.235	
Depreciación acumulada		1.588.235

Caso 5:

4. Y adicionalmente una empresa de Transportes celebra el día 27 de enero de 2012 un contrato de arrendamiento por el financiamiento de: 01 Tracto Camión, marca MAN, Modelo TGS, 19.390 bls, año 2012, nuevo y sin uso, cuyo valor de adquisición asciende a U\$100.000 dólares estadounidenses, a una relación de 493,58 pesos por dólar. Las rentas de arrendamiento se pagan de la siguiente forma:
- 60 rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas equivalentes a \$1.274.300 cada una de ellas, que comenzaron a pagarse a partir del día 26 de abril del año 2012. Se estima una vida útil de 7 años, sin valor residual y un interés implícito mensual de 1,564672%.

	\$	\$
Activo en leasing	49.358.000	
Obligaciones en leasing l/p		49.358.000

Según la tabla de amortización el pago mensual es de \$ 1.274.300

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	502.009	
Intereses por leasing	772.291	
Banco		1.274.300

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término del primer periodo. (Véase ANEXO N° 6)

Una vez finalizado dicho periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	44.546.578	
Obligaciones en leasing c/p		44.546.578

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	6.561.480	
Depreciación acumulada		6.561.480

3.2.1. Según la NIIF 16

Considerando los datos del caso 3, las tasas son de un 5% y 4% para el cálculo, y el valor actual es de \$25.976.860 y \$ 37.395.308 respectivamente.

El arrendamiento de los inmuebles (galpones) es por un período de 5 años. El importe de arrendamiento es de: \$ 6.000.000 y \$ 8.400.000 respectivamente.

Para simplificar esta situación, se considera que las cuotas son anuales. De esta manera, lo que antes no aparecía en el Estado de Situación ahora se incorpora, que es el objetivo principal de la modificación normativa. También hay que tener en cuenta que los bienes se deprecian hasta el término de cada contrato.

	\$	\$
Activo en leasing	25.976.860	
Obligaciones en leasing l/p		25.976.860

Según la tabla de amortización el pago anual es de \$ 6.000.000

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	4.701.157	
Intereses por leasing	1.298.843	
Banco		6.000.000

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término de la obligación. (Véase ANEXO N° 7)

Una vez finalizado el primer periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	4.936.215	
Obligaciones en leasing c/p		4.936.215

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	5.195.372	
Depreciación acumulada		5.195.372

La situación es la misma para el otro contrato

	\$	\$
Activo en leasing	37.395.308	
Obligaciones en leasing i/p		37.395.308

Según la tabla de amortización el pago anual es de \$ 8.400.000

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing i/p	6.904.188	
Intereses por leasing	1.495.812	
Banco		8.400.000

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término de la obligación. (Véase ANEXO N° 8)

Una vez finalizado el primer periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	7.180.355	
Obligaciones en leasing c/p		7.180.355

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	7.479.062	
Depreciación acumulada		7.479.062

3.2.2. Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado

A continuación se proyectan estas transacciones en el Estado de Situación y el Estado de resultado con sus respectivos supuestos para determinar los efectos para ambas normativas.

Estado de Situación Financiera	IAS 17	NIIF 16
Propiedad, planta y equipo	158.271.029	158.271.029
Activos en leasing	140.389.287	203.761.455
Otros activos no corrientes	35.500.000	20.500.900
Total activos no corrientes	334.160.316	382.533.384
Total activos corrientes	97.450.000	97.450.000
Total activos	431.610.316	479.983.384
Préstamos	55.900.000	55.900.000
Pasivos en arrendamiento	95.876.867	147.183.272
Otros pasivos	34.818.000	34.818.000
Patrimonio	245.015.449	242.082.112
Total pasivo y patrimonio	431.610.316	479.983.384

Estado de resultado	IAS 17	NIIF 16
Ingresos y otros ingresos	280.000.000	280.000.000
Costo de operación	(104.400.000)	(90.000.000)
EBITDA ⁶⁹	175.600.000	190.000.000
Depreciación	(81.160.233)	(105.440.012)
Beneficio operativo	94.439.767	84.559.988
Gastos financieros	(9.769.040)	(12.563.695)
Beneficio antes de impuesto	84.670.727	71.996.293
Impuesto a la renta (22,5 %)	(19.050.914)	(16.199.166)
Utilidad/ pérdida	65.619.813	55.797.127

3.3. Ejemplos de la aplicación de la NIC 17 y NIF 16 en arrendamiento posterior

Una empresa con necesidades urgentes de financiamiento vende unas instalaciones celebrando un contrato de arrendamiento financiero con el arrendador comprador. El valor por el que tenía contabilizadas las instalaciones era de \$65.000.000, y estaban depreciadas en \$26.000.000. El precio de venta es de \$80.000.000. El vendedor arrendatario se ha comprometido a pagar rentas de \$ 18.223.331 anuales con un interés del 4,5%, durante 5 años, siendo la última cuota la opción de compra.

Desde el punto de vista económico lo que en realidad se está produciendo es una operación financiera en la que la empresa está convirtiendo un elemento del activo no corriente

⁶⁹ El EBITDA es un indicador financiero del inglés Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), es decir, el beneficio bruto de explotación calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.

(instalaciones) en un activo corriente (banco), pero sin perder el control económico del activo ya que continúa usándolo y al finalizar el contrato tiene la posibilidad de ejercer la opción de compra, con lo que no habrá dejado de tener bajo su exclusivo control el bien y, en realidad, lo único que ha sucedido, es que ha obtenido un “préstamo” (80.000.000) por el que está pagando intereses.

Lo que se contabiliza de la siguiente forma:

	\$	\$
Banco	80.000.000	
Depreciación acumulada	26.000.000	
Instalaciones		65.000.000
Utilidad inst. diferida		41.000.000

Por la formalización del arrendamiento financiero

	\$	\$
Activo en leasing	80.000.000	
Obligaciones en leasing l/p		80.000.000

Según la tabla de amortización el pago anual es de \$ 18.223.331

Registro del primer pago:

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	14.623.331	
Intereses por leasing	3.600.000	
Banco		18.223.331

Y así sucesivamente, según la tabla de amortización hasta el término de la obligación. (Véase ANEXO N° 9)

Una vez finalizado el primer periodo, al cierre del ejercicio se procede a la Reclasificación de las mensualidades de Largo a Corto Plazo del próximo ejercicio.

	\$	\$
Obligaciones en leasing l/p	15.281.381	
Obligaciones en leasing c/p		15.281.381

Reconocimiento de la depreciación acumulada del periodo.

	\$	\$
Depreciación	16.000.000	
Depreciación acumulada		16.000.000

	\$	\$
Utilidad inst. diferida	8.200.000	
Utilidad por Arrendamiento posterior del ejercicio		8.200.000

3.3.1. Según la NIIF 16

La Sociedad A vende un edificio de oficinas a la Sociedad B por 2.000.000 en efectivo. Inmediatamente antes de la transacción, el edificio se contabiliza al costo de 1.000.000. Al mismo tiempo, A suscribe un contrato con B por el derecho de uso del edificio durante 18 años con pagos anuales de 120.000 a pagar al final de cada año. La transferencia del edificio de oficinas cumple las condiciones para ser considerada una venta conforme a la NIIF 15. El valor razonable del edificio de oficinas en la fecha de la venta es de 1.800.000. Como la compensación de la venta del edificio de oficinas no es a valor razonable, A y B aplican ajustes para reconocer la transacción a valor razonable. El monto en exceso del precio de venta es de 200.000 (2.000.000 - 1.800.000) el que se reconoce como financiación adicional. El tipo de interés incremental del arrendatario es del 4,5% al año.

El valor actual de los pagos anuales es de 1.459.200, de los cuales 200.000 hace referencia a la financiación adicional y 1.259.200 corresponden al arrendamiento.

A reconoce la transacción de la siguiente manera:

- Valora el activo por derecho de uso retenido mediante el arrendamiento posterior del edificio de oficinas como una proporción de su valor en libros anterior, que es de 699.556 (1.259.200 / 1.800.000 x 1.000.000).
- Reconoce solo la parte de la ganancia en la venta que corresponde a los derechos transferidos a B, que es de 240.356. La ganancia total en la venta del edificio de oficinas asciende a 800.000 (1.800.000 - 1.000.000), de los cuales:

- 559.644 $(1.259.200 / 1.800.000 \times 800.000)$ corresponden al derecho de uso del edificio de oficinas que conserva A; y

- 240.356 $(1.800.000 - 1.259.200) / 1.800.000 \times 800.000)$ corresponden a los derechos transferidos a B.

En la fecha de comienzo, A contabiliza los siguientes asientos:

	\$	\$
Banco	2.000.000	
Activo por DDU	699.556	
Edificio		1.000.000
Pasivo financiero		1.459.200
Utilidad en la venta con		
Arrendamiento posterior		240.356

CONCLUSIONES

Es sabido que luego de la Segunda Guerra Mundial (1945), para las empresas surgió la necesidad de encontrar nuevas alternativas de financiamiento para la adquisición de bienes de capital, ya que necesitaban obtener una mayor presencia en los mercados, lo que a su vez les obligaba a actualizar constantemente su tecnología en los procesos de producción y distribución, actuando con mucha más eficiencia en su gestión. Lo que gatilló posteriormente la aparición del leasing o arrendamiento financiero como una nueva alternativa, dada la evolución que se fue generando en los mercados externos con el paso del tiempo.

Uno de los objetivos principales de esta investigación era explicar el tratamiento contable de los contratos leasing, tanto con la NIC 17, como la NIIF 16, confeccionar un cuadro comparativo, entre la actual NIC 17 y la próxima norma de arrendamientos. Además de presentar los efectos Financieros de la implementación anticipada de la nueva norma NIIF 16 principalmente para la empresa Sergio Cerva S.A, y otras.

A lo largo de este trabajo fue posible corroborar que existirían cambios sustantivos respecto al actual tratamiento de arrendamientos, como es el caso de los leasing operativos que tendrán que estar presentes en el Estado de Situación Financiera (exceptuando los activos de corto plazo y los de bajo valor), lo que se traducirá en un aumento de los activos por arrendamiento y las obligaciones financieras. En relación a las cuentas de resultado, los costos de explotación se verían reducidos lo que produciría el aumento del EBITDA y a su vez aumentaría el reconocimiento de depreciación y gastos financieros.

En la presentación de los ejercicios primordialmente de arrendamientos operativos se consideraron las excepciones prácticas de la norma que se toman en cuenta al momento de implementarla de forma anticipada, ya que algunos impactos aún no pueden cuantificarse al no contar con una orientación práctica respecto a la misma.

También fue posible evidenciar que las transacciones de venta con arrendamiento posterior tendrán una contabilización inicial distinta y se acogerá a las restricciones de la NIIF 15, la que estipula si una transacción es o no una venta.

Es posible concluir además, que no todas las empresas tendrán los mismos efectos dada sus características organizacionales.

Sin duda esta investigación deja varias interrogantes sin respuesta, dado que no fue posible encontrarlas dentro de la misma norma, es por ello que sería interesante que se pudieran responder más adelante, una vez que se hayan implementado otras directrices que esclarezcan concretamente su tratamiento de manera práctica.

Entre las preguntas que surgen se encuentran las de:

¿Qué efectos tendrán los nuevos arrendamientos respecto a su tratamiento tributario?

¿Qué sucederá si los arrendamientos no son renovables?, ¿Cómo saldrán de la contabilidad del arrendatario?

Hay que tener en cuenta además, que la normativa no sólo sustituirá a la actual NIC 17, sino que también provocará modificaciones en otras normas, como es el caso de:

- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar
- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 13 Medición del Valor Razonable
- NIC 40 Propiedades de Inversión, entre muchas otras

Considerando que la modificación más importante la tendrá la NIC 40 dado que será derogada respecto a su versión del año 2000, por lo que también sería interesante ver dichos cambios en más detalle.

BIBLIOGRAFIA

- Roberto Hernández S., Carlos Fernández C., Pilar Baptista L (2010). Metodología de Investigación, 5ta Edición
- Blanco Vidal, Carlos (1977). El leasing: una innovación en la técnica de la financiación, Ed. Instituto de estudios fiscales, España
- Ortúzar Solar, Antonio. (1990). El contrato de Leasing. Santiago: Ed. Jurídica de Chile
- Ramos Arriagada, Ramón y Torres Salazar, Gabriel. Leasing Operativo y Financiero. 2ª. Ed. Santiago, Ed Jurídica Cono Sur, 1997
- Parra Vergara, Álvaro. Apuntes de clases de Derecho Comercial III, primer semestre del 2007
- La alternativa del Leasing. En revista “Próxima Década”, N° 81, Chile
- Sandoval López, Ricardo. Contratos Mercantiles. “Ed” jurídica de Chile
- Asociación Chilena de Leasing. Disponible en www.achel.cl
- Sandoval López, Ricardo. Nuevas Operaciones Mercantiles. “Ed” Lexis Nexis
- Casilla 12, Contrato de Leasing Tipos y Tratamiento (Primera Parte, 2008), Cámara chilena de la Construcción
- Recopilación actualizada de normas, capítulo 8-37, Operaciones de Leasing, Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
- La Circular N° 18 sobre filiales de bancos de 1992 adopta el criterio francés, porque señala que el bien objeto del leasing debe registrarse en el activo de la entidad financiera (Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras Chile. Circular N° 18, normas generales para empresas de leasing
- Boletín Técnico N° 79, Versión 2011
- Interpretación CINIIF 4, IASCF (2006)
- Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos (2005),
- NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos, Grupo Técnico | IFRS Centre of Excellence, Febrero 2016, Deloitte

- Implicaciones prácticas arrendamiento de actualización estándar del proyecto, marzo-2015(Adaptación propia al español), Effects Analysis International Financial Reporting Standard (Enero 2016)

ANEXOS

ANEXO N° 1

EL BOLETIN TECNICO-INFORMATIVO N° 22 DEL COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE

Leasing Financiero:

CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO

8. Con objeto de reflejar adecuadamente el espíritu económico de la transacción, el arrendatario deberá contabilizar el contrato de leasing financiero en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo.

9. El arrendatario contabilizará el valor actual del contrato en una cuenta de activo fijo bajo la denominación de activos en leasing, añadiendo una nota explicativa a los estados financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato en referencia

10. El valor actual del contrato se establece descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada en las circunstancias, según se señala a continuación:

a) Si existe una tasa de interés explícita en el contrato deberá utilizarse dicha tasa, a menos que ella sea significativamente diferente a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia - pesos, dólares, unidades de fomento, etc.) en cuyo caso deberá utilizarse esta última tasa.

No obstante, si el valor actual del contrato determinado según lo señalado anteriormente, excede el precio contado del bien objeto del contrato, deberá considerarse este último como valor actual para efectos de contabilización del mismo.

b) En ausencia de una tasa de interés explícita en el contrato, deberá utilizarse la tasa implícita en el mismo calculada considerando el precio contado del bien objeto del contrato, a menos que se desconozca dicho precio al contado, o que la tasa implícita

determinada sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing, en cuyo caso deberá utilizarse esta última tasa.

11. El valor nominal del contrato deberá contabilizarse como pasivo exigible, este pasivo deberá presentarse como de corto o largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

12. La diferencia entre el valor nominal del contrato y el valor actual del mismo debe contabilizarse con cargo a una cuenta del activo denominada "Intereses diferidos por leasing", la cual deberá presentarse como una deducción del pasivo exigible mencionado en el párrafo anterior, separando entre corto y largo plazo según corresponda.

13. Al vencimiento de cada cuota el arrendatario deberá traspasar a resultados la proporción de "Intereses diferidos por leasing" devengados a esa fecha, determinados a base del saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los estados financieros, deberán reconocerse los intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de dichos estados financieros.

14. A los activos en leasing deberá aplicársele la corrección monetaria financiera conforme a lo establecido en los Boletines Técnicos Nos. 3 y 13 y la depreciación en función de su vida útil estimada.

15. Debido a que pueden surgir diferencias entre el cargo financiero a resultados, generado por la depreciación más los intereses, y el cargo tributario, generado por las cuotas de arriendo correspondientes al período, se deberán establecer los impuestos diferidos en conformidad con el Boletín Técnico No 7. Ver complemento en Boletín Técnico No 37 .

CONTABILIZACION DEL ARRENDADOR

16. Con el objeto de reflejar adecuadamente el espíritu económico de la transacción, el arrendador deberá contabilizar el contrato de leasing financiero en forma similar a la venta de un bien del activo fijo, añadiendo una nota explicativa a los estados financieros, en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato en referencia.

17. Desde el punto de vista del arrendador, pueden distinguirse dos situaciones:

a) Arrendadores que no son fabricantes ni distribuidores y que solamente se dedican al financiamiento de operaciones de leasing.

b) Arrendadores que son fabricantes o distribuidores de los productos que ofrecen en leasing.

18. El arrendador determinará el valor actual del contrato descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada en las circunstancias, según se señala a continuación:

a) Si existe una tasa de interés explícita en el contrato deberá utilizarse dicha tasa, a menos que ella sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia - pesos, dólares, unidades de fomento, etc.), en cuyo caso deberá utilizarse esta última.

b) En ausencia de una tasa de interés explícita en el contrato, deberá observarse lo siguiente:

1. Si el arrendador no es fabricante ni distribuidor deberá utilizar la tasa implícita en el mismo calculada considerando el costo de adquisición del bien objeto del contrato, a menos que dicha tasa sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing (plazos y moneda o unidad crediticia - pesos, dólares, unidades de fomento, etc.), en cuyo caso deberá utilizar esta última tasa.

2. Si el arrendador es fabricante o distribuidor deberá utilizar la tasa implícita en el mismo calculada considerando el precio de venta contado del bien objeto del contrato, a menos que dicha tasa sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado vigente a la fecha de la firma del contrato, para

colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing, en cuyo caso deberá utilizar esta última tasa.

19. El arrendador que no sea fabricante ni distribuidor deberá contabilizar el valor nominal del contrato en una cuenta de activo denominada deudores por leasing, abonando en la cuenta de activo correspondiente al bien entregado en leasing, por el valor que tenga el mismo en libros y el saldo a una cuenta del pasivo transitorio denominada "Intereses diferidos por percibir". La cuenta deudores por leasing se clasificará a corto o largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

No obstante lo anterior, si el valor actual del contrato determinado de acuerdo con el párrafo 18, fuese inferior al valor de libros del bien entregado en leasing, deberá contabilizarse esta diferencia con cargo a una cuenta de resultados denominada "Pérdidas por financiamiento".

20. El arrendador que sea fabricante o distribuidor deberá contabilizar el valor nominal del contrato en una cuenta de activo denominada "Deudores por leasing", con abono a la cuenta de activo correspondiente al bien entregado en leasing por el valor neto en libros del mismo, reconociendo los intereses diferidos y la utilidad o pérdida generados en la operación.

21. Para establecer los intereses diferidos por percibir y la utilidad o pérdida bruta generados en la operación de leasing mencionados en el párrafo 20, se procederá de la siguiente manera:

- a) La diferencia entre el valor nominal del contrato y el valor actual del mismo determinado de acuerdo con el párrafo 18 representa los intereses diferidos por percibir, cuyo tratamiento debe ser el descrito en el párrafo 19.
- b) La diferencia entre el mencionado valor actual del contrato y el valor neto de libros del bien entregado en leasing, representa la utilidad o pérdida bruta generada por la operación de venta del activo, la que deberá incluirse en los resultados operacionales.

22. El saldo de la cuenta de pasivo transitorio "Intereses diferidos por percibir" deberá presentarse como una deducción del activo "Deudores por leasing" mencionado en el párrafo 19, separando lo que corresponde a corto o largo plazo.

23. Al vencimiento de cada cuota, el arrendador deberá traspasar a resultados la proporción de "Intereses diferidos por percibir" devengados a esa fecha, determinados a base del saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los estados financieros, deberán reconocerse los intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de dichos estados financieros.

24. Debido a que pueden surgir diferencias entre el abono financiero a resultados, generado por los intereses devengados y el abono tributario generado por las cuotas de arriendo correspondientes al período, se deberán establecer los impuestos diferidos en conformidad con el Boletín Técnico No 7.

Leasing Operativo:

25. Las operaciones de "leasing" operativo se contabilizarán en forma similar a un contrato normal de arrendamiento.

CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO

26. El arrendatario contabilizará los arriendos devengados en una cuenta de resultados operacionales, añadiendo una nota explicativa a los estados financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato respectivo.

27. Cuando corresponda, el arrendatario deberá activar como gasto diferido los arriendos pagados anticipadamente y amortizar los mismos a medida que se devenga.

CONTABILIZACION DEL ARRENDADOR

28. El arrendador contabilizará en una cuenta de resultados operacionales los arriendos devengados, añadiendo una nota explicativa a los estados financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato respectivo.

29. Cuando corresponda, el arrendador deberá contabilizar como pasivo transitorio, en una cuenta de ingresos diferidos, los arriendos recibidos anticipadamente y traspasar los mismos resultados operacionales a medida que se devengan.

EJEMPLO DE CONTABILIZACION DE UN CONTRATO DE LEASING

ANTECEDENTES GENERALES

Con fecha 31 de diciembre de 19x0 el arrendador, empresa de leasing que no fabrica ni distribuye bienes, ha suscrito con el arrendatario un contrato de arrendamiento para una máquina textil.

El contrato establece, entre otras, las siguientes condiciones:

1. El arrendador adquirirá para sí una máquina textil, para entregarla en arriendo al arrendatario.
2. Duración del contrato: 60 meses (5 años)
3. Tasa de interés (explícita): 7% anual
4. Forma de pago convenida: 60 cuotas mensuales de US\$ 2.000 cada una cancelándose la primera a la firma del contrato.
5. Al término del contrato, vale decir 1 mes después de cancelada la última cuota, el arrendatario tiene la opción de devolver el bien, renovar el contrato acordando nuevas condiciones o adquirir el bien. Para esta última alternativa, se fija un precio equivalente a US\$ 2.000.
6. Los gastos de mantención y conservación de la máquina serán por cuenta del arrendatario, así como cualquier impuesto, tasa, derecho o gravamen.

7. El arrendador se desliga de toda responsabilidad relacionada con el funcionamiento de la máquina. Los reclamos deberá dirigirlos el arrendatario directamente al fabricante de la misma.

8. El arrendatario asume todos los riesgos de daños y pérdidas del bien.

9. Otros antecedentes relacionados con esta operación son los siguientes:

a) El arrendador adquiere la máquina textil al contado en \$ 3.600.000.

b) Vida útil económica de la máquina: 10 años.

c) Franquicia tributaria por depreciación acelerada. 3 años.

d) Valor residual de la máquina al término de su vida útil económica = \$0.

e) Tipo de cambio vigente a la fecha del contrato y al cierre del año 19x1 = US\$ 1 = 39.

Este tipo de cambio se supone constante durante la vida útil económica del bien.

f) Tasa promedio de interés de mercado para préstamos en dólares a largo plazo, con garantía prendaria = 12,7% anual.

g) Factor para corrección monetaria año 19x1 = 20%, para los años siguientes, 10% por año.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRIENDO

10. De acuerdo a los términos del contrato, se cumple la condición mencionada en el párrafo 5 (b) del Boletín Técnico, correspondiendo, por lo tanto, a una operación de leasing.

11. Asimismo, el contrato contiene las características descritas en los párrafos 6 (b) y 6 (c) del Boletín Técnico, esto último se demuestra en el párrafo 13 (d) de este ejemplo, por lo cual se clasifica como leasing financiero. A mayor abundamiento para justificar esta clasificación, el contrato también cumple con las características señaladas en los párrafos 7 (a), 7 (b) y, como se señala en el párrafo 13 (d) de este ejemplo, también cumple con la característica señalada en el párrafo 7 (c) del Boletín Técnico.

CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO

12. Tal como lo señala el párrafo 8 del Boletín, esta operación de leasing financiero deberá contabilizarse en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo.

13. Para ello, deberá determinarse el valor actual del contrato, descontando el valor de las cuotas mensuales y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada según lo dispuesto en el párrafo 10 del Boletín:

a) En el presente contrato, la tasa de interés explícita de 7% anual difiere significativamente de la tasa promedio de interés de mercado vigente a la fecha de la firma del contrato para colocaciones a largo plazo en condiciones similares, que es del 12,7% anual. Consecuentemente, en este caso deberá utilizarse esta última tasa.

b) Considerando que las cuotas de arrendamiento son mensuales, deberá calcularse la tasa de interés mensual para determinar el valor actual del contrato. La tasa mensual será aquella que, capitalizada mensualmente, resulte en una tasa anual de 12,7%, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa mensual} = (1 + \text{tasa anual})^{1/n} - 1$$

en que:

$$\text{Tasa anual} = 12,7\%$$

$$n = \text{período de capitalización que es de 12 meses. Resolviendo}$$

esta ecuación la tasa mensual resulta ser un 1%.

c) Para calcular el valor actual del contrato, deberá sumarse a la cuota contado el valor descontado de las cuotas mensuales y de la opción de compra (considerando la tasa mensual del 1%), el cual se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Valores descontado de cuotas mensuales} = \text{cuota mensual} \frac{(1 + i)^n - 1}{i (1 + i)^n}$$

en que:

$$\text{Cuota mensual} = \text{US\$ 2.000}$$

$$i = 1\% = 0,01$$

$$n = 60 \text{ (considerando que la primera cuota se cancela al contado, "n" corresponde a las 59 cuotas restantes, más la opción de compra).}$$

$$\text{Valor descontado cuotas mensuales} = 2.000 \frac{(1,01)^{60} - 1}{0,01}$$

$$= 2.000 \frac{1,8166967 - 1}{0,01}$$

$$= 2.000 \frac{0,8166967}{0,01}$$

$$= 2.000 \times 81,66967$$

$$= 163.339,34$$

$$= 163.339,34$$

$$= 2.000 \times 44,955$$

$$= \text{US\$ 89.910,00}$$

Por lo tanto, el valor actual del contrato será:

Valor actual del contrato = valor descontado cuotas mensuales + cuota contado

Valor actual del contrato = US\$ 89.910 + US\$ 2.000 = US\$ 91.910

d) El valor actual del contrato de US\$ 91.910, equivalente a \$3.584.490, representa el 99,6% del valor del bien al inicio del contrato, que es de \$ 3.600.000. Asimismo, esta

proporción de 99,6% es significativamente superior a la proporción de la vida útil económica del bien (10 años) cubierta por el contrato (5 años), que es del 50%.

14. Una vez determinado el valor actual deberá procederse a contabilizar el contrato incluyendo la cuota contado de acuerdo a lo estipulado en los párrafos 9, 11 y 12 de este Boletín.

	\$	\$
Activos en leasing	3.584.490	
Intereses diferidos por leasing	1.173.510	
Obligaciones por leasing		4.680.000
Banco		78.000

Los importes del asiento antes señalado se obtuvieron como sigue:

Banco = cuota contado - US\$ 2.000 x \$ 39 = \$ 78.000.-

Obligaciones por leasing (incluye opción de compra) = 60 cuotas c/u US\$ 2.000 = US\$ 120.000 x \$ 39 = \$ 4.680.000.-

Activos en leasing = Valor actual contrato determinado en punto 13 (c) de este anexo = US\$ 91.910 x \$39 = \$ 3.584.490.-

Intereses diferidos por leasing = Valor nominal total del contrato - valor actual del mismo = (\$ 4.680.000 + \$ 78.000) - \$ 3.584.490 = \$ 1.173.510.-

15. Al vencimiento de la primera cuota deberán prepararse los siguientes asientos:

	\$	\$
a) Obligaciones por leasing	78.000	
Banco		78.000

Para registrar el pago de la primera cuota (US\$ 2.000 x \$ 39 = \$ 78.000).

	<u>\$</u>	<u>\$</u>
b) Gastos financieros	35.064,90	
Intereses diferidos por leasing		35.064,90

Para registrar los intereses devengados en el período de la primera cuota (según cuadro de amortización, Anexo B) US\$ 899,10 x \$ 39 = \$ 35.064,90

Al vencimiento de las cuotas siguientes deberá procederse en forma similar.

16. Al cierre del ejercicio deberá aplicarse la Corrección Monetaria financiera de los Activos en Leasing como sigue:

$$\begin{aligned} \text{Activos en Leasing x IPC} &= \text{Corrección Monetaria} \\ \$ 3.584.490 \times 0,20 &= \$ 716.898 \end{aligned}$$

Por lo tanto, deberá efectuarse el siguiente asiento:

	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Activos en Leasing	716.898	
Corrección Monetaria		716.898

17. Acto seguido se deberá calcular la depreciación sobre el valor reajustado teniendo en consideración el remanente de vida útil económica del bien y no el plazo del contrato.

Valor Reajustado
 _____ = Depreciación del período

Años de Vida Útil Económica

Remanente

3.584.490 + 716.898 = 430.138,80

10

Por lo tanto, deberá efectuarse el siguiente asiento:

	\$	\$
Depreciación activos en Leasing	430.138,80	
Depreciación acumulada activos en Leasing		430.138,80

18. A continuación deberán contabilizarse los impuestos diferidos que correspondan, de acuerdo a los cálculos mostrados en anexo "C" sobre determinación del impuesto diferido. En este ejemplo el asiento a efectuar en el primer año, al cierre del ejercicio, es el siguiente:

	\$	\$
Gasto tributario	93.038,01	
Impuesto diferido por pagar		93.038,01
Corresponde a US\$ 2.385,59 x \$ 39		

19. En los años siguientes deberá procederse en forma similar a la señalada para el primer año. En este ejemplo, los valores a registrar se desprenden de los anexos "Cuadros de Amortización" y "Determinación del Impuesto Diferido".

Al determinar los impuestos diferidos deberá observarse que existen operaciones financiero - contables que nunca tendrán reconocimiento tributario, tales como la Corrección Monetaria del Activo en Leasing y la depreciación de la misma. En consecuencia, dichas operaciones deberán

controlarse separadamente, en forma similar a lo indicado en el anexo "D", y constituirán diferencias permanentes, por lo que no corresponde calcular impuesto diferido sobre la misma.

CONTABILIZACION DEL ARRENDADOR

20. Primeramente se deberá contabilizar la adquisición de la máquina cargándola a una cuenta denominada Activos para Leasing que se clasificará como un activo circulante, por \$ 3.600.000.

	\$	\$
Activos para Leasing	3.600.000	
Bancos		3.600.000

21. Tal como lo señala el párrafo 16 de este Boletín, esta operación de Leasing Financiero deberá contabilizarse en forma similar a la venta de un bien del Activo Fijo.

22. Para ello deberá determinarse el valor actual del contrato, descontado el valor de las cuotas mensuales y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada según lo dispuesto en el párrafo 18 de este Boletín.

a) En el presente contrato la tasa de interés explícita de 7% anual es significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato para colocaciones a largo plazo en condiciones similares, que es del 12,7% anual.

Consecuentemente, en este caso deberá utilizarse esta última tasa.

b) En vista de lo anterior, el valor actual del contrato se calcula en forma similar a la descrita en los párrafos 13 (b) y 13 (c) de este ejemplo. El valor actual del contrato asciende, por lo tanto, a US\$ 91.910, equivalente a \$ 3.584.490.

23. Una vez determinado el valor actual deberá procederse a contabilizar el contrato incluyendo la cuota contado, de acuerdo a lo estipulado en el párrafo 19 de este Boletín.

	\$	\$
Bancos	78.000	
Deudores por Leasing	4.680.000	
a Activos para Leasing		3.600.000
a Intereses Diferidos por Percibir		1.158.000

Como en este ejemplo el valor actual del contrato es inferior al valor de libros del bien, deberá efectuarse además el siguiente asiento:

	\$	\$
Pérdida por financiamiento	15.510	
a Intereses Diferidos por percibir		15.510

La pérdida por financiamiento corresponde a la diferencia entre el Valor de adquisición del bien, de \$ 3.600.000 y del valor actual de \$ 3.584.490.

24. Al vencimiento de la primera cuota deberán prepararse los siguientes asientos:

	\$	\$
a) Banco	78.000	
Deudores por leasing		78.000

Para registrar el cobro de la primera cuota (US\$ 2.000 x \$ 39)

	<u>\$</u>	<u>\$</u>
b) Intereses Diferidos por percibir	35.064,90	
Intereses ganados		35.064,90

Para registrar los intereses ganados en el período de la primera cuota (US\$ 899,10 x \$ 39 según cuadro de amortización).

Al vencimiento de las cuotas siguientes deberá procederse en forma similar.

25. El arrendador no registrará ningún asiento por Corrección Monetaria financiera ya que, desde el punto de vista financiero, no tiene activo fijo por bienes entregados en Leasing. Lo anterior, debido a que ellos se encuentran representados por la cuenta Deudores por Leasing. Adicionalmente, dado que el valor del dólar no ha variado, no corresponde corregir el saldo de la cuenta Deudores por Leasing.

El arrendador deberá considerar la Corrección Monetaria del Activo Fijo por bienes entregados en Leasing exclusivamente para efectos tributarios de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre esta materia.

26. Del mismo modo, al arrendador no le corresponde registrar monto alguno por depreciación financiera de activos en Leasing ya que, como se explica en el párrafo precedente, no cuenta con tales activos fijos. Sin embargo, para efectos tributarios debe considerar dicha depreciación.

27. A continuación deberán contabilizarse los impuestos diferidos que correspondan, de acuerdo a los cálculos mostrados en el anexo "E" sobre Determinación del Impuesto Diferido.

En este ejemplo el asiento a efectuar en el primer año al cierre del ejercicio, es el siguiente:

	\$	\$
Gasto Tributario	319.982,52	
Impuesto Diferido por Pagar		319.982,52
Corresponde a US\$ 8.204,69 x \$ 39.		

28. En los años siguientes deberá procederse en forma similar a la señalada para el primer año. En este ejemplo, los valores a registrar se desprenden de los anexos "B" y "E" "Cuadro de Amortización" y "Determinación del Impuesto Diferido - Arrendador" respectivamente.

Al determinar los impuestos diferidos deberá observarse que existen operaciones tributarias que nunca tendrán reconocimiento financiero tales como la Corrección Monetaria tributaria del activo en Leasing y la depreciación tributaria de la misma. En consecuencia, dichas operaciones deberán controlarse separadamente siguiendo una metodología similar a la descrita en el anexo "D" para el arrendatario; esas operaciones constituirán diferencias permanentes, por lo que no corresponde calcular impuesto diferido sobre las mismas.

ANEXO N° 2

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 17 “ARRENDAMIENTOS”

Objetivo

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

Alcance

Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los: (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y (b) acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor. Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40 Propiedades de Inversión
- (b) propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
- (c) activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41 Agricultura
- (d) activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

Esta Norma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiera a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

Definiciones

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

Arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Arrendamiento no cancelable es un arrendamiento que sólo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con el permiso del arrendador;

(c) si el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador; o

(d) si el arrendatario pagase una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

Inicio del arrendamiento

(a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo.

En esta fecha:

(b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento. El comienzo del plazo del arrendamiento es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda). Plazo del arrendamiento es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

Pagos mínimos por el arrendamiento

(a) en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados. También se incluye:

(b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por: (i) parte del arrendatario; (ii) una parte vinculada con éste; o (iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada. Sin embargo, si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

Vida económica

- (a) el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o es:
- (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. Vida útil es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

Valor residual garantizado

- (c) para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y es:

- (d) para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Valor residual no garantizado es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

Costos directos iniciales son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

Inversión bruta en el arrendamiento

(a) los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y es la suma de:

(b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador. Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Ingresos financieros no (a) la inversión bruta en el arrendamiento; y devengados son la diferencia entre:

- (b) la inversión neta en el arrendamiento. Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Cuotas contingentes del arrendamiento son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).

Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el periodo que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento. 6 La definición de arrendamiento comprende contratos para el alquiler de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que alquila la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento compra.

Clasificación de los arrendamientos

La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.

Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son: (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento; (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida; (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación; (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes: (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario; (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del arrendamiento); y (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el

arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 10 y 11 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.

La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según los criterios establecidos en los párrafos 7 a 12, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en circunstancias (por ejemplo el incumplimiento por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasificarán como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si no se espera que la propiedad de los mismos pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, éste no recibirá todos los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad, en cuyo caso, el arrendamiento del terreno se considerará como operativo. Cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un arrendamiento operativo, representará un pago anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo

del plazo del arrendamiento, a medida que se obtengan los beneficios económicos producidos por el mismo.

Los componentes de terrenos y de construcciones, en un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones, se considerarán de forma separada a efectos de la clasificación del arrendamiento. Si se espera que la propiedad de ambos componentes se transfiera al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, ambos componentes se clasificarán como arrendamiento financiero, tanto si se contemplan como un sólo arrendamiento o como dos, a menos que esté claro—a partir de otras características—que el arrendamiento no transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad de uno o ambos componentes. Cuando los terrenos tengan una vida económica ilimitada, el componente de terrenos se clasificará normalmente como un arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, de acuerdo con el párrafo 14. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, en consonancia con lo establecido en los párrafos 7 a 13. Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo. En un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones en el que resulte insignificante el importe que, de acuerdo con el párrafo 20, se reconocería para el componente de terrenos, los citados terrenos y las construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 7 a 13. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda a la totalidad del activo arrendado.

La medición por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como una propiedad de inversión de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario: (a) ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o (b) realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no vinculado, substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlos como un arrendamiento operativo.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el

valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.

Si esta operación de arrendamiento no quedara reflejada en el estado de situación financiera del arrendatario, los recursos económicos y el nivel de obligaciones de una entidad estarían infravalorados, distorsionando las ratios financieras. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se reconozca, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar cuotas futuras, se reconocerán en el estado de situación financiera por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales para el arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.

No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso de que la entidad realice, en el estado de situación financiera, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, observará esta misma distinción para las deudas derivadas de los arrendamientos. Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos

correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y en la NIC 38 Activos Intangibles

El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.

Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por depreciación y a otro de tipo financiero en cada periodo, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el periodo y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe una vez iniciado el arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36

Información a revelar

Deterioro del Valor de los Activos.

Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7 Instrumentos Financieros:

Información a Revelar,

(a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

(b) Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y su valor presente. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años. (c) Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.

(d) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.

(e) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos: (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado; (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendatarios las exigencias de información fijadas por la NIC 16, NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41, para los activos arrendados en régimen de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

(c) Cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos

Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

Información a revelar

Además de los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos: (a) El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento

operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años. (b) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.

(d) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos: (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado; (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas

y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

Medición posterior

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

A Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 Activos No corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.

Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados: (a) la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y (b) la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el

reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.

Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

Información a revelar

Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7,

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros: (a) una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha. Además, la entidad revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes periodos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años. (b) los ingresos financieros no acumulados (o no devengados); (c) el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador; (d) las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro; (e) las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del periodo; (f) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.

A menudo resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el periodo, deducidos los

correspondientes ingresos financieros no acumulados (o no devengados), a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

Arrendamientos operativos

Los arrendadores presentarán en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

Información a revelar

Además de cumplir con los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos: (a) el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años. (b) el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo; (c) una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.

Además, será también de aplicación para los arrendadores de activos en régimen de arrendamiento operativo, los requisitos de información exigidos en la NIC 16, la NIC 36, la NIC 38, la NIC 40 y la NIC 41.

ANEXO N° 3

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				60.000.000
1	2.592.967	176.508,60	2.416.458	57.583.542
2	2.592.967	169.399,84	2.423.567	55.159.975
3	2.592.967	162.270,17	2.430.696	52.729.279
4	2.592.967	155.119,52	2.437.847	50.291.431
5	2.592.967	147.947,84	2.445.019	47.846.413
6	2.592.967	140.755,06	2.452.212	45.394.201
7	2.592.967	133.541,11	2.459.426	42.934.776
8	2.592.967	126.305,95	2.466.661	40.468.115
9	2.592.967	119.049,50	2.473.917	37.994.198
10	2.592.967	111.771,71	2.481.195	35.513.003
11	2.592.967	104.472,51	2.488.494	33.024.509
12	2.592.967	97.151,83	2.495.815	30.528.694
13	2.592.967	89.809,62	2.503.157	28.025.537
14	2.592.967	82.445,80	2.510.521	25.515.016
15	2.592.967	75.060,33	2.517.906	22.997.109
16	2.592.967	67.653,13	2.525.314	20.471.796
17	2.592.967	60.224,13	2.532.743	17.939.053
18	2.592.967	52.773,29	2.540.193	15.398.860
19	2.592.967	45.300,52	2.547.666	12.851.194
20	2.592.967	37.805,77	2.555.161	10.296.033

21	2.592.967	30.288,97	2.562.678	7.733.355
22	2.592.967	22.750,06	2.570.217	5.163.139
23	2.592.967	15.188,97	2.577.778	2.585.361
24	2.592.967	7.605,64	2.585.361	0
	62.231.200	2.231.200	60.000.000	

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			60.000.000
1	6.875.000	0	60.000.000
2	7.500.000	7.500.000	52.500.000
3	7.500.000	15.000.000	45.000.000
4	7.500.000	22.500.000	37.500.000
5	7.500.000	30.000.000	30.000.000
6	7.500.000	37.500.000	22.500.000
7	7.500.000	45.000.000	15.000.000
8	7.500.000	52.500.000	7.500.000
9	625.000	53.125.000	6.875.000

ANEXO N° 4

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				15.148.934
1	654.341	43.931,91	610.409	14.538.525
2	654.341	42.161,72	612.179	13.926.346
3	654.341	40.386,40	613.954	13.312.392
4	654.341	38.605,94	615.735	12.696.657
5	654.341	36.820,31	617.520	12.079.136
6	654.341	35.029,50	619.311	11.459.825
7	654.341	33.233,49	621.107	10.838.718
8	654.341	31.432,28	622.908	10.215.809
9	654.341	29.625,85	624.715	9.591.095
10	654.341	27.814,17	626.527	8.964.568
11	654.341	25.997,25	628.344	8.336.224

12	654.341	24.175,05	630.166	7.706.059
13	654.341	22.347,57	631.993	7.074.066
14	654.341	20.514,79	633.826	6.440.240
15	654.341	18.676,69	635.664	5.804.576
16	654.341	16.833,27	637.507	5.167.068
17	654.341	14.984,50	639.356	4.527.712
18	654.341	13.130,36	641.210	3.886.501
19	654.341	11.270,85	643.070	3.243.431
20	654.341	9.405,95	644.935	2.598.497
21	654.341	7.535,64	646.805	1.951.692
22	654.341	5.659,91	648.681	1.303.011
23	654.341	3.778,73	650.562	652.449
24	654.341	1.892,10	652.449	0

15.704.178 555.244 15.148.934

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			15.148.934
1	1.623.100	0	15.148.934
2	2.164.133	1.623.100	12.984.801
3	2.164.133	3.787.234	10.820.667
4	2.164.133	5.951.367	8.656.534
5	2.164.133	8.115.500	6.492.400
6	2.164.133	10.279.634	4.328.267
7	2.164.133	12.443.767	2.164.133
8	541033	14.607.901	1.623.100

ANEXO 5

Número

de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				15.882.353
1	687.950	49.681,59	638.269	15.244.084
2	687.950	47.685,02	640.265	14.603.819
3	687.950	45.682,21	642.268	13.961.551
4	687.950	43.673,13	644.277	13.317.274
5	687.950	41.657,76	646.293	12.670.981
6	687.950	39.636,10	648.314	12.022.667
7	687.950	37.608,10	650.342	11.372.325

8	687.950	35.573,77	652.377	10.719.948
9	687.950	33.533,07	654.417	10.065.531
10	687.950	31.485,99	656.464	9.409.067
11	687.950	29.432,50	658.518	8.750.549
12	687.950	27.372,59	660.578	8.089.971
13	687.950	25.306,24	662.644	7.427.327
14	687.950	23.233,42	664.717	6.762.610
15	687.950	21.154,12	666.796	6.095.814
16	687.950	19.068,32	668.882	5.426.932
17	687.950	16.975,99	670.974	4.755.958
18	687.950	14.877,11	673.073	4.082.885
19	687.950	12.771,67	675.179	3.407.706
20	687.950	10.659,65	677.291	2.730.415
21	687.950	8.541,01	679.409	2.051.006
22	687.950	6.415,75	681.535	1.369.471
23	687.950	4.283,84	683.666	685.805
24	687.950	2.145,27	685.805	0

16.510.807 628.454 15.882.353

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			15.882.353
1	1.588.235	0	15.882.353
2	1.588.235	1.588.235	14.294.118
3	1.588.235	3.176.471	12.705.882
4	1.588.235	4.764.706	11.117.647
5	1.588.235	6.352.941	9.529.412
6	1.588.235	7.941.177	7.941.177
7	1.588.235	9.529.412	6.352.941
8	1.588.235	11.117.647	4.764.706
9	1.588.235	12.705.882	3.176.471
10	1.588.235	14.294.118	1.588.235

Protocolizado 17 de 02 de 15
 Repartorio N° 863
 Agregado N° 379

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA
BANCO DE CHILE
A
COMERCIALIZADORA [REDACTED]

EN CONCEPCION, REPUBLICA DE CHILE, a 03 de Diciembre del año 2014, comparecen: Don BORIS ROBERTO CISTERNAS GONZALEZ, cedula nacional de identidad N° 11.810.275-4, Don FRANCISCO ARTURO RUIZ-TAGLE METZNER, cedula nacional de identidad N° 10.024.649-K, ambos en representación del BANCO DE CHILE, sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario N° 97.004.000-5, en adelante referido tambien e indistintamente como "el Banco" o "el arrendador", todos domiciliados en la ciudad de CONCEPCION, O'HIGGINS 598; Don NELSON GABRIEL VENEGAS VERGARA, cedula nacional de identidad N° 8.232.656-1, Don MARTIN JOLICOEUR, cedula nacional de identidad N° 14.704.277-9, en representación de COMERCIALIZADORA [REDACTED], Rol Unico Tributario N° [REDACTED], en adelante tambien referida como "el arrendatario", todos domiciliados en AVENIDA CARBONIFREA 971, PARQUE INDUSTRIAL CORONEL, CORONEL, y de paso por esta todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: Que han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO : El Banco de Chile, con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, adquiere para sí a DERCOMAQ S.A., en adelante tambien "el proveedor", el bien mueble que a continuación se individualiza, en adelante referidos indistintamente como "el bien arrendado": 1 GRUPO GENERADOR, Marca JCB, Modelo G2200X, DE 200KVA, NUEVO Y SIN USO.- Una mayor especificación del bien arrendado se contendrá en el acta de entrega del mismo, la que se entenderá formar parte integrante del presente instrumento para todos los efectos legales.-

SEGUNDO : El arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta para sí, el bien mueble individualizado en la cláusula

precedente.

TERCERO : El arrendatario solicita y el arrendador acepta que el bien arrendado le sea entregado en la siguiente dirección: CAMINO A CORONEL KM. 10 LOCAL B, MEGACENTRO, SAN PEDRO DE LA PAZ. La entrega del bien arrendado se efectuará por el proveedor directamente al arrendatario en la forma y condiciones que aquel establezca, el arrendatario en la forma y condiciones de consideración a que el ha elegido libremente tanto el bien a adquirir por el Banco como el vendedor del mismo, liberándose en consecuencia de toda responsabilidad al arrendador por la falta de entrega oportuna del bien arrendado.- Si el arrendatario se negare a recibir el bien arrendado por parte del proveedor, el Banco podrá ejercer los derechos establecidos a su favor en la cláusula decimo cuarta y, además, exigir al arrendatario el reembolso de todos los gastos en que hubiere incurrido con motivo de la negativa de la arrendatario.- Si la entrega del bien arrendado no pudiere efectuarse por cualquier causa no imputable al Banco, esta tendrá derecho a poner término al contrato de arrendamiento y a requerir a la arrendatario el pago de todos los gastos en que hubiere incurrido con motivo u ocasión de su celebración, y en especial los relativos a la adquisición del bien arrendado.-

CUARTO : El presente contrato se iniciará el día de hoy y durará hasta el día 03 de Enero del año 2017. Las rentas de arrendamiento se pagarán en el domicilio del arrendador, en la siguiente forma: 24 rentas de arrendamiento, iguales, mensuales y sucesivas, equivalentes a \$687.950 cada una de ellas, que deberán pagarse a partir del día 03 de Enero del año 2015. Las referidas rentas de arrendamiento no incluyen el impuesto al Valor Agregado, en adelante tambien referido como IVA, el que a esta fecha asciende al 19% de las mismas, y que el arrendatario se obliga a pagar conjuntamente con cada una de ellas.- Si el IVA fuese modificado, el arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento de acuerdo a la nueva tasa vigente.- El Banco otorgará la respectiva factura de renta a nombre del arrendatario, al tiempo de percibir el pago de la respectiva renta de arrendamiento y sólo por el valor de lo percibido.-

QUINTO : Las rentas de arrendamiento indicadas en la cláusula anterior fueron calculadas considerando que el bien arrendado será

adquirido por un precio de \$ 15.882.353 más IVA. En consecuencia, de lo anterior las partes convienen que, si el arrendatario, en el momento de la adquisición del bien arrendado un mayor valor que el establecido precedentemente, la renta de arrendamiento siguiente a la que el Banco efectúe el pago aumentará en el valor correspondiente al mayor valor del bien arrendado.-

SEXTO :El transporte, seguro, impuesto, derechos, instalación, montaje y cualquier otro gasto para poner el bien arrendado a disposición del arrendatario será de cuenta y riesgo de este, el cual se obliga desde luego a adoptar todas las providencias necesarias para tales efectos, obligándose el arrendatario a cumplir estrictamente todas las instrucciones e indicaciones dadas por el fabricante o proveedor de los mismos y por el Banco, en su caso.- Sin perjuicio de lo anterior, se estipula expresamente y es condición esencial para la celebración del presente contrato, la obligación que contrae el arrendatario de pagar, de su cuenta y cargo, todo y cualquier gasto en que deba incurrir el arrendador para trasladar y asegurar los equipos y sus componentes desde la fábrica hasta el lugar de su entrega en el local en que quedará instalado como asimismo, todos los impuestos, derechos y gravámenes, fiscales y/o municipales que le afecten o se le impongan en el futuro, incluyendo los derechos, seguros, patentes, tasas e impuestos de internación y desaduanamiento.-

SEPTIMO :El arrendatario deberá usar y destinar el "bien arrendado", sólo conforme a las normas e instrucciones que establecen su fabricante y distribuidor, no pudiendo transformarlo ni alterarlo, sin autorización escrita del Banco.- El bien arrendado deberá guardarse sólo en el inmueble ubicado en AVENIDA CARBONIFERA 971, PARQUE INDUSTRIAL CORONEL, CORONEL. Asimismo, sin el consentimiento escrito del arrendador, el arrendatario no podrá adherir los bienes arrendados a un inmueble ni mantenerlos en un inmueble de propiedad de terceros. El arrendatario se obliga a proporcionar en forma periódica al Banco de Chile la información financiera que este requiera para los efectos de dar cumplimiento a las instrucciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.-

OCTAVO :El arrendador, cederá al arrendatario las garantías de fábrica, mantención y asistencia técnica que el fabricante o

proveedor, una garantía que necesariamente deberá consistir en una póliza de Garantía Bancaria por el monto de las rentas calculadas, en cuyo caso, esta deberá ser expresada en la misma moneda y en el contrato.- Queda entendido que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del arrendatario.- El ejercicio del derecho que se lo reconoce al arrendatario, no será impedimento, en caso alguno, para ejercer todos los derechos que le correspondan al arrendador en contra del arrendatario por el incumplimiento del contrato.-

DECIMO SEXTO :El presente contrato de arrendamiento termina una vez transcurrido el plazo por el cual fue pactado. No obstante, el arrendatario, a lo menos, con diez días de anticipación a la fecha de término del presente contrato, según lo indicado en la cláusula cuarta precedente podrá pronunciarse por escrito por alguna de las siguientes opciones, todas las cuales surtirán efecto al expirar el plazo del contrato primitivo: a) Devolver el bien arrendado.- b) El arrendatario comprará el "bien arrendado" en la misma fecha que termine el presente contrato, debiendo en tal caso pagar la cantidad de 687.950 PESOS, más IVA y más todos los gastos, derechos e impuestos que origine la compraventa, cantidad que deberá ser pagada el día 03 de Enero del año 2017.- Si el arrendatario no se pronuncia respecto de alguna de las dos opciones con la anticipación indicada, se entenderá que opta por la compra del bien arrendado. En el evento que el arrendatario no pague el valor de la opción de compra, el contrato de arrendamiento termina definitivamente y el arrendatario deberá restituir el "bien arrendado".- En este caso el "bien arrendado" se entregará al término del contrato de arrendamiento en el estado en que se encuentre, habida consideración del desgaste por uso legítimo y teniendo en cuenta que el arrendatario ha debido cumplir con todas las obligaciones de conservación a que se refiere este contrato, de no ser así se avalúan los perjuicios de común acuerdo por las partes en la cantidad de 687.950 PESOS. Asimismo, en el evento que el arrendatario no restituya el bien arrendado en tiempo y forma, las partes están de acuerdo en que el arrendatario estará obligado a pagar, a título de cláusula penal, un 3,35% del valor mensual de la renta de arrendamiento establecido en la cláusula

ANEXO N° 6

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				49.358.000
1	1.274.300	772.290,81	502.009	48.855.991
2	1.274.300	764.436,01	509.864	48.346.128
3	1.274.300	756.458,32	517.841	47.828.286
4	1.274.300	748.355,80	525.944	47.302.343
5	1.274.300	740.126,51	534.173	46.768.169
6	1.274.300	731.768,45	542.531	46.225.638
7	1.274.300	723.279,62	551.020	45.674.618
8	1.274.300	714.657,96	559.642	45.114.977
9	1.274.300	705.901,41	568.398	44.546.578
10	1.274.300	697.007,84	577.292	43.969.287
11	1.274.300	687.975,12	586.324	43.382.962
12	1.274.300	678.801,06	595.499	42.787.464
13	1.274.300	669.483,46	604.816	42.182.648
14	1.274.300	660.020,07	614.280	41.568.368
15	1.274.300	650.408,61	623.891	40.944.477
16	1.274.300	640.646,77	633.653	40.310.824
17	1.274.300	630.732,18	643.567	39.667.257
18	1.274.300	620.662,46	653.637	39.013.620
19	1.274.300	610.435,18	663.864	38.349.755
20	1.274.300	600.047,88	674.252	37.675.503
21	1.274.300	589.498,05	684.802	36.990.702
22	1.274.300	578.783,15	695.516	36.295.185
23	1.274.300	567.900,60	706.399	35.588.786
24	1.274.300	556.847,78	717.452	34.871.335
25	1.274.300	545.622,01	728.678	34.142.657
26	1.274.300	534.220,59	740.079	33.402.578
27	1.274.300	522.640,79	751.659	32.650.919
28	1.274.300	510.879,79	763.420	31.887.499
29	1.274.300	498.934,77	775.365	31.112.135
30	1.274.300	486.802,86	787.497	30.324.638
31	1.274.300	474.481,12	799.818	29.524.819
32	1.274.300	461.966,58	812.333	28.712.486
33	1.274.300	449.256,23	825.043	27.887.443
34	1.274.300	436.347,01	837.953	27.049.490
35	1.274.300	423.235,80	851.064	26.198.426
36	1.274.300	409.919,44	864.380	25.334.046
37	1.274.300	396.394,73	877.905	24.456.141

38	1.274.300	382.658,40	891.641	23.564.500
39	1.274.300	368.707,14	905.592	22.658.908
40	1.274.300	354.537,59	919.762	21.739.146
41	1.274.300	340.146,33	934.153	20.804.992
42	1.274.300	325.529,89	948.770	19.856.223
43	1.274.300	310.684,76	963.615	18.892.608
44	1.274.300	295.607,35	978.692	17.913.916
45	1.274.300	280.294,02	994.006	16.919.910
46	1.274.300	264.741,10	1.009.559	15.910.352
47	1.274.300	248.944,82	1.025.355	14.884.997
48	1.274.300	232.901,38	1.041.398	13.843.599
49	1.274.300	216.606,91	1.057.693	12.785.906
50	1.274.300	200.057,49	1.074.242	11.711.664
51	1.274.300	183.249,12	1.091.050	10.620.613
52	1.274.300	166.177,76	1.108.122	9.512.491
53	1.274.300	148.839,29	1.125.460	8.387.031
54	1.274.300	131.229,53	1.143.070	7.243.961
55	1.274.300	113.344,23	1.160.955	6.083.006
56	1.274.300	95.179,09	1.179.121	4.903.885
57	1.274.300	76.729,72	1.197.570	3.706.315
58	1.274.300	57.991,68	1.216.308	2.490.007
59	1.274.300	38.960,45	1.235.339	1.254.668
60	1.274.300	19.631,44	1.254.668	0

76.457.976 27.099.976 49.358.000

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			49.358.000
1	6.561.480	0	49.358.000
2	7.051.143	6.561.480	42.306.857
3	7.051.143	13.612.623	35.255.714
4	7.051.143	20.663.766	28.204.571
5	7.051.143	27.714.909	21.153.429
6	7.051.143	34.766.052	14.102.286
7	7.051.143	41.817.194	7.051.143
8	1.684.440	48.868.337	5.366.703

ANEXO N° 7

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				\$25.976.860
1	\$6.000.000	\$1.298.843,00	\$ 4.701.157	\$ 21.275.703
2	\$6.000.000	\$1.063.785,15	\$ 4.936.215	\$ 16.339.488
3	\$6.000.000	\$ 816.974,41	\$ 5.183.026	\$ 11.156.463
4	\$6.000.000	\$ 557.823,13	\$ 5.442.177	\$ 5.714.286
5	\$6.000.000	\$ 285.714,29	\$ 5.714.286	\$ 0

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			25.976.860
1	5.195.372	0	25.976.860
2	5.195.372	5.195.372	20.781.488
3	5.195.372	10.390.744	15.586.116
4	5.195.372	15.586.116	10.390.744
5	5.195.372	20.781.488	5.195.372

ANEXO N° 8

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
				\$ 37.395.308
1	\$ 8.400.000	\$ 1.495.812,32	\$ 6.904.188	\$ 30.491.120
2	\$ 8.400.000	\$ 1.219.644,81	\$ 7.180.355	\$ 23.310.765
3	\$ 8.400.000	\$ 932.430,60	\$ 7.467.569	\$ 15.843.195
4	\$ 8.400.000	\$ 633.727,82	\$ 7.766.272	\$ 8.076.923
5	\$ 8.400.000	\$ 323.076,93	\$ 8.076.923	\$ 0

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			37.395.308
1	7.479.062	0	37.395.308
2	7.479.062	7.479.062	29.916.246
3	7.479.062	14.958.123	22.437.185
4	7.479.062	22.437.185	14.958.123
5	7.479.062	29.916.246	7.479.062

ANEXO N° 9

Número de la cuota	Valor total de la cuota	Valor que abona a intereses	Valor que abona al capital	Saldo de Capital después del abono
\$ 80.000.000				
1	\$ 18.223.331	\$3.600.000,00	\$ 14.623.331	\$ 65.376.669
2	\$ 18.223.331	\$2.941.950,10	\$ 15.281.381	\$ 50.095.288
3	\$ 18.223.331	\$2.254.287,95	\$ 15.969.043	\$ 34.126.245
4	\$ 18.223.331	\$1.535.681,01	\$ 16.687.650	\$ 17.438.594
5	\$ 18.223.331	\$ 784.736,75	\$ 17.438.594	\$ 0

Periodo	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor libro
0			65.000.000
1	6.500.000	0	65.000.000
2	6.500.000	6.500.000	58.500.000
3	6.500.000	13.000.000	52.000.000
4	6.500.000	19.500.000	45.500.000
5	6.500.000	26.000.000	39.000.000
6	6.500.000	32.500.000	32.500.000
7	6.500.000	39.000.000	26.000.000
8	6.500.000	45.500.000	19.500.000
9	6.500.000	52.000.000	13.000.000
10	6.500.000	58.500.000	6.500.000
0			80.000.000
1	16.000.000	0	80.000.000
2	16.000.000	16.000.000	64.000.000
3	16.000.000	32.000.000	48.000.000
4	16.000.000	48.000.000	32.000.000
5	16.000.000	64.000.000	16.000.000