



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
ESCUELA DE POSTGRADO

ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE A TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGISTER EN
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

“ANÁLISIS DE LA NORMA IFRS 16 Y SU IMPACTO EN EL MERCADO DE OFICINAS EN CHILE”

AUTOR: INGENIERO ENRIQUE DEL CAMPO DE LA ROSA
PROFESOR GUÍA: ARQUITECTO LEOPOLDO DOMINICHETTI CAROCA

Santiago de Chile, diciembre 2018.

ÍNDICE

Introducción.....	2
Antecedentes.....	3
Hipótesis.....	9
Objetivo General.....	12
Objetivos Específicos.....	12
Estado del Arte.....	14
Capítulo I.....	29
1.- ¿Qué son las normas NIC o NIIF?.....	29
2.- Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera en Chile.....	30
3.- Acerca de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16.....	33
Capítulo II.....	62
1. Mercado de Oficinas en Chile.....	62
2.- Prácticas habituales del mercado de oficinas en Chile.....	66
Capítulo III.....	75
1. ¿Cuáles son las industrias que se verán más afectadas con la implementación de la norma IFRS 16?.....	75
Capítulo IV.....	79
1. Análisis de los efectos de la NIIF 16 sobre los principales actores del Mercado de oficinas en Chile.....	79
1.1. Efecto sobre las empresas arrendatarias.....	79
1.2. Efectos del mercado del arriendo y acceso a financiamiento para PYMES.....	83
1.3. Efectos sobre los arrendadores (arrendadores).....	85
1.4. Efecto sobre los corredores de propiedades.....	86
Conclusiones.....	88
Bibliografía.....	91

INTRODUCCIÓN

A contar del 1ero de Enero del 2019 comenzará a regir en Chile y en el resto del mundo una nueva norma contable IFRS o NIIF 16 – nueva norma contable internacional sobre arrendamientos - donde se eliminará la clasificación de leasing operativo y financiero, tratando a todos los leasings o arriendos como leasings financieros, lo cual tiene diversas implicancias en la contabilización de los mismos, así como en la planificación de las cláusulas contractuales para los arrendatarios. La NIIF 16 sustituye a los requisitos contables introducidos hace ya más de 30 años y que hoy ya no se consideran aptos para este propósito y siendo esta norma una importante revisión de como las empresas contabilizaran sus arrendamientos.

La importancia de este cambio hoy es que la mayoría de los contratos de arriendos inmobiliarios que se celebren desde ahora, serán alcanzados por esta norma en la mitad de su duración. La aplicación de ésta será obligatoria como mínimo para todas las empresas que reporten estados financieros al extranjero. Aquellas empresas que apliquen la norma NIIF 15, podrán aplicar la NIIF 16 en forma anticipada.

Este cambio redunda en una significativa mejora en la calidad de los reportes financieros, eliminando la necesidad de los analistas de ajustar los balances y estados financieros con información de los contratos de leasing y arriendos, pero también podría significar un impacto en el balance, poniendo en evidencia que la determinación del plazo de arrendamiento de los activos inmobiliarios, que impactará al mercado de la renta y específicamente a la renta inmobiliaria, que para efectos de este estudio se estudiará el impacto sobre el mercado del arriendo de oficinas uno de los activos inmobiliarios de preferencia actualmente para los

principales rentistas del país (compañías de seguros, fondos de renta, *family offices* e inversionistas particulares), siendo hoy uno de los gastos más significativos de las empresas después de las remuneraciones, pudiendo propiciar una mayor preferencia por parte de los arrendatarios (empresas nacionales y multinacionales que reporten bajo las normas contables internacionales IFRS) de obtener arriendos de corto plazo, aumentando el riesgo de vacancia y afectando directamente el desarrollo de oficinas en el mercado local.

Si bien el impacto de la implementación de esta norma podría tener efectos sobre otros activos inmobiliarios como el industrial y comercial, entre otros; para efectos de este trabajo se analizará cuáles son las implicancias que esta nueva norma tendrá sobre el mercado de oficinas en Chile y específicamente el impacto que esta norma generará en cada uno de los actores involucrados en este mercado.

ANTECEDENTES

El fenómeno de la globalización ha ido generando un sin número de cambios en las relaciones internacionales y Chile no ha estado exento de este proceso. Los diversos tratados comerciales firmados en Chile durante los últimos veinte años con distintos países alrededor del mundo han obligado al mercado a tener que estandarizar la información de las transacciones y sucesos con el propósito de simplificar y aumentar competitividad del comercio internacional, estandarizando y uniformando la contabilización de los arriendos a nivel global. Es claro que bajo un escenario como este surgen algunos problemas como el idioma y por supuesto la calidad, contenido y transparencia de la información intercambiada. Específicamente en la actividad económica, la información es fundamental, es por esto que la necesidad generar un lenguaje internacional común para la presentación de la información financiera, se hace cada vez más relevante en este campo. Es por esto que esta nueva realidad en el mercado internacional ha llevado a la creación de una nueva normativa contable común para todos los países, con el propósito de entregar información financiera de manera más

transparente, comprensible y comparable. Para cumplir con este propósito, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad¹ (IASB en sus siglas en inglés) ha emitido las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en sus siglas en inglés), generando un nuevo proceso de información financiera de convergencia mundial.

La implementación de las IFRS o NIIF supone una serie de cambios en los criterios hasta ahora no aplicados en su totalidad, generando cambios en la valoración de los activos y pasivos, cambios en el patrimonio y en los estados de resultados de las empresas. La resistencia al cambio de todos los actores involucrados (empresas, auditores externos, académicos y organismos reguladores), es común en el mercado debido a principalmente a los costos asociados y los problemas en su implementación. Su aplicación es de carácter obligatoria en Chile desde el punto de vista coercitivo para las sociedades anónimas abiertas quienes son fiscalizadas por la SVS. El resto de las empresas (casi 700.000) no es obligatorio, pero si es necesario saber que los boletines técnicos con los cuales se preparaban los estados contables están derogados, por lo tanto, los profesionales contables deben aplicar las IFRS. Los actuales sistemas de información también deberán adecuarse a estos cambios. Sin embargo, el impacto final estará definido por el tipo de empresa, sector industrial y por las características particulares del negocio (Superintendencia de Valores y Seguros, www.svs.cl).

En Europa las IFRS se aplican desde el año 2005 y actualmente en el mundo ya son más de cien los países que están aplicando las IFRS, tales como China, India, Australia, Nueva Zelanda, Malasia, Singapur, Colombia, Brasil, Perú, Uruguay,

¹ La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las normas internacionales de información financiera.

Bolivia, Argentina, Venezuela; y otros países vienen desarrollando procesos de adopción o convergencia a estos estándares (Fuente:

En Chile, la fecha de transición a IFRS establecida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) fue el 1º de enero de 2008. De acuerdo con la circular N° 368 de la SVS, las sociedades emisoras de valores deberán presentar sus primeros estados financieros de acuerdo con IFRS al 31 de diciembre de 2009. Pero el cambio no es sólo para las sociedades emisoras de valores. El Colegio de Contadores de Chile A.G. se ha comprometido con la transición a IFRS y las fechas propuestas para el cambio son las mismas que las aplicables a las sociedades abiertas.

El año 2016 y con el objetivo de mejorar la representación de los activos y obligaciones de las empresas, el IASB ha elaborado una nueva norma conocida como NIIF 16, que entrará en vigor para los ejercicios contables que comiencen el o después del 1 de enero de 2019 y que reemplaza lo establecido en la NIC 17 acerca de los arrendamientos. Esta nueva norma elimina la clasificación de leasing operativo y financiero, tratando a todos los leasings o arriendos como leasing financiero, lo cual tiene diversas implicancias en la contabilización de los mismos, así como en la planificación de las cláusulas contractuales para los arrendatarios.

Los arrendatarios podrán optar por adaptar los ejercicios anteriores a la nueva norma, para lograr mejor comparabilidad, o realizar un cambio directo en la transición. El efecto contable que esto genera en los arrendatarios es múltiple, impactando en los pasivos, patrimonio y el estado de resultados de las empresas arrendatarias. Para el caso de la contabilidad del arrendador, el impacto es mínimo. El cambio para los arrendatarios respecto de la mejora en la calidad de la

información contable y el tratamiento de estas cuentas en los estados financieros será significativo fundamentalmente en industrias que utilizan dentro de su operación una gran cantidad de activos arrendados, como son las empresas de retail, aerolíneas, logística y distribución. La única excepción planteada para la aplicación de esta norma es para los casos de arriendos de corto plazo (12 meses o menos) o de valores bajos (inferiores a 5.000 dólares cuando son nuevos).

La implementación de esta normativa podría generar un costo adicional para las empresas, fundamentalmente por los requerimientos de adaptar sus sistemas contables y obtener la información necesaria para poder realizar los cálculos según la nueva metodología, como ser la revisión de los contratos, sus plazos y condiciones. Este costo no será de única vez, sino que también tendrá un impacto en la operatoria contable recurrente, y será necesario cuantificar las inversiones de las adaptaciones de forma adecuada para poder compararla con la prestación de servicios por parte de proveedores especializados del rubro. El IASB espera que los costos operativos de la administración de la información según la nueva norma sufran un incremento mayor en los casos de que los arriendos están fijados con cláusulas de ajuste por inflación, como es el de la Unidad de Fomento en Chile, utilizada en la gran mayoría de los arriendos comerciales. Según las condiciones del mercado, puede ser oportuno aprovechar la revisión de contratos para realizar una reestructuración de los arriendos, adecuando las condiciones contractuales y la duración a cláusulas más acordes con los requerimientos de la nueva norma.

Los bienes arrendados que se verán afectados son los siguientes: 1) Arrendamientos inmobiliarios: locales comerciales, almacenes, naves industriales, terrenos, etc. 2) Arrendamientos de maquinaria, bienes de equipo, etc. 3) Arrendamientos de vehículos, elementos transporte, etc. 4) Arrendamiento de otros bienes (Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, 2016)

El enfoque de este estudio apunta principalmente a los arrendamientos inmobiliarios, específicamente al arriendo de espacios de oficinas. La razón de este enfoque se debe a la relevancia que tiene este ítem dentro de los costos de las empresas, siendo uno de los principales costos después de las remuneraciones. El cambio a esta nueva norma podría tener impactos en las empresas arrendatarias al modificar la forma de contabilizar el arrendamiento de sus dependencias pudiendo afectar no tan sólo a las empresas arrendatarias, sino que, al mercado inmobiliario, específicamente al mercado de oficinas en Chile.

Durante los últimos 30 años Chile ha sido testigo de un incipiente desarrollo de edificios de oficinas, principalmente en las principales regiones del país (Región Metropolitana, Valparaíso, Atacama y Región del Biobío). El desarrollo de edificios de oficinas se concentra en los principales polos urbanos del país, como la ciudad de Santiago, concentrando más de 3.000.000 m² de oficinas, Valparaíso, con más de 500.000 m², Concepción con más de 400.000 m² de oficinas y Antofagasta con 300.000 m² aproximadamente (Colliers International, 2017). Claramente la mayor concentración de oficinas en Chile está en la ciudad de Santiago con más del 60% de participación del mercado, con edificios de categoría mundial siendo uno de los principales centros de negocio de la región. Sectores como el Golf, Nueva las Condes y Nueva Apoquindo, son submercados² dentro de la Región Metropolitana que son un claro ejemplo del desarrollo del mercado de oficinas, siendo polos de oficinas desarrollados concentrando una gran variedad de empresas tanto nacionales como extranjeras. Este crecimiento sostenido del mercado de oficinas en Chile ha llevado, por ejemplo, a la construcción del edificio más alto de Sudamérica, Edificio Costanera Center, edificio de última generación

² Mercado cuya oferta o actividad se integra en una mayor. Son zonas bien delimitadas donde se concentran los principales barrios de oficinas.

con estándares de construcción y tecnología, equiparando estándares a E.E.U.U. y a otros países de Europa.

El mercado de oficinas de oficinas en Chile lo componen tres actores, 1) arrendadores: entre ellos, fondos de renta inmobiliaria, compañías de seguro, family offices³ e inversionistas particulares; 2) arrendatarios / compradores, personas naturales o jurídicas, empresas nacionales y multinacionales, grandes, pequeñas y medianas empresas; 3) empresas de corretaje, entre ellas empresas multinacionales y nacionales, personas naturales y jurídicas. La razón del enfoque de este trabajo hacia el mercado de oficinas se debe a la inquietud que la implementación de este activo podrá tener en unos de los activos inmobiliarios de preferencia para los principales fondos de renta, compañías de seguros e inversionistas en general a nivel mundial dado su bajo riesgo como instrumento de renta fija y sus atractivas rentabilidades estables en el tiempo.

Respecto de la puesta en marcha de la nueva norma NIIF 16 y su impacto en el mercado de oficinas, en el presente trabajo se buscará identificar cuáles serán los efectos en su implementación sobre los distintos actores como variable de riesgo inmobiliario. Ver el impacto en las empresas arrendatarias, arrendadores y corredores, y cómo la implementación de esta norma impactará en las prácticas habituales del negocio, desde el punto de vista de los contratos de arriendo respecto de los plazos, cláusulas de salida, meses de gracia, garantías y finalmente los valores de arriendo; y como esto afectará en las decisiones de las empresas, ¿cómo la implementación de esta nueva norma impactará en el mercado de oficinas en Chile?, ¿convendrá arrendar o bien vender?, ¿cuáles son los costos asociados a esta implementación para las empresas?, ¿Esta norma

³ O *Family Wealth* es una oficina (o un servicio ofrecido por un departamento de una entidad que ofrece soluciones de banca personal o privada, para altos patrimonios), que gestiona íntegramente el patrimonio familiar como plataformas de inversión, diferenciándolo del patrimonio de la propia empresa familiar; con patrimonios generalmente mayor a los 100 millones de dólares americanos.

fomentará los arriendos de corto plazo? Y de ser positiva la respuesta anterior, ¿Aumentará el riesgo de vacancia en el sector? y, por último, ¿Se producirá un desincentivo en el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas en Chile?, son las preguntas que surgen en un contexto macroeconómico siempre incierto y complejo, cuya capacidad de medir el rumbo futuro de los acontecimientos no es mejor que la del meteorólogo para predecir el tiempo del mes que viene⁴.

HIPOTESIS

- **Una mayor preferencia por parte de los arrendatarios de obtener arriendos de corto plazo:** Se presume una baja en la tendencia de arriendos de largo plazo, tipo de arriendos preferidos para los principales fondos de renta inmobiliaria, compañías de seguro e inversionistas en general, que buscan flujos de renta en el largo plazo para minimizar el riesgo de vacancia de las oficinas con arrendatarios solventes y garanticen rentas en el tiempo. Esto se explica porque al acotar los riesgos con arrendatarios de largo plazo, el mercado inmobiliario puede compararse con otros instrumentos de inversión como la renta fija. Se presume que algunos arrendatarios podrían optar por cambiar sus plazos de arriendo ya que el cambiar su calificación de gasto a pasivo⁵, ya que lo norma no diferencia entre ambos), este podría afectar su capacidad de endeudamiento prefiriendo contratos de corto plazo con un menor impacto en el nivel de endeudamiento de las empresas arrendatarias que reporten por IFRS.
- **Aumento del riesgo de vacancia de los principales arrendadores (fondos de renta inmobiliario, compañías de seguro, inversionistas, entre otros), desincentivando el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas en Chile, pudiendo a su vez provocar una mayor inestabilidad**

4 N. Gregory Mankiw, Harvard University, "Mankiw Macroeconomía", Cuarta Edición, 2000.

5 Se consideran todos los contratos de arriendo ya sea por instrumento privado o por escritura pública (IFRS,2016)

de los arrendatarios por posible cambio en las condiciones: Al presumir una mayor preferencia de parte de las empresas arrendatarias de oficinas por contratos de corto plazo producto de la implementación de la NIIF 16, los principales arrendadores, ya sean fondos de renta inmobiliarios, compañías de seguro e inversionista en general, aumentarán su proyecciones de riesgo de vacancia ante la incertidumbre de no poder mantener flujos de arriendo estables en el largo plazo. Lo anterior podría impactar negativamente en el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas en el mercado local, principalmente en oficinas Clase A⁶, con edificios de mayores superficies por planta cuyo mercado objetivo son las grandes empresas, nacionales o multinacionales, que son las empresas de preferencia para los principales arrendadores y desarrolladores del país, dada su solvencia y prestigio. Por consiguiente, si el riesgo de vacancia aumenta el desarrollo de oficinas en Chile se podría ver afectado, disminuyendo considerablemente el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas y podría afectar eventualmente a los arrendatarios en la medida que los arrendadores modifiquen sus condiciones.

- **La necesidad de otorgar mayores concesiones por parte de los arrendadores para obtener los arriendos de largo plazo preferidos por los inversores y proveedores de crédito:** Al aumentar el riesgo de vacancia ante la aplicación de la nueva norma NIIF 16 y la posibilidad del fomento de los arriendos de corto plazo, puede llevar a clientes a optar por dar mayores concesiones a los arrendatarios impactando negativamente en los flujos de caja de los arrendadores. Los arrendadores tendrán que incentivar los arriendos a largo plazo dando mayores incentivos a los arrendatarios entre los que destacarían, otorgar mayor cantidad de meses de gracia, baja en el precio del arriendo, financiamiento de los trabajos de habilitación del espacio de oficinas, entre otros.

⁶ Oficinas Clase A: Ver clasificación en Tabla N°2 (página 50)

- **Una disminución del incentivo a realizar contratos de leasing, favoreciendo la alternativa de adquisición de la propiedad:** Al clasificar los leasings financieros como leasings operativos, en la nueva NIIF 16 no se clasificarán los arrendamientos en financieros u operativos y todos (con algunas excepciones. como los contratos de arrendamiento de corto plazo o los de bienes de “bajo valor”) deben mostrarse en los estados financieros. El impacto más significativo que tiene esta nueva normativa sobre los arriendos de inmuebles es que las empresas van a enfrentarse a un nuevo escenario para comparar los efectos de comprar un activo v/s arrendar el mismo. Adicionalmente, en el caso de transacciones de *sale and leaseback*⁷, el arrendador podía vender un activo, deshaciéndose de las deudas que tenía relacionadas con el mismo e intercambiándolas por un gasto recurrente. Sin embargo, en el nuevo escenario, al reportar el derecho de uso del activo y reconocer la deuda por los pagos futuros del contrato, no se elimina completamente este componente del balance. Según el IASB, se espera que las transacciones de *sale and leaseback* decrezcan con la implementación de la nueva normativa.

Un punto aparte merece el tratamiento de los terrenos, ya que este componente no se amortiza cuando el inmueble es propio. Sin embargo, al tratarse de un arriendo, no se separaría este componente y se incluiría dentro de la depreciación del derecho de uso. De esta forma, deberá analizarse la incidencia del valor del terreno dentro de un inmueble para poder evaluar el impacto de estos cambios.

⁷ Compra / venta y arrendamiento de sus propios activos. El arrendamiento financiero en su modalidad de Sale and Lease Back es un instrumento de financiamiento a mediano y largo plazo, dirigido a empresas que requieran convertir sus activos fijos en capital de trabajo.

OBJETIVO GENERAL

- Analizar la nueva norma IFRS 16 y su impacto sobre el mercado de la renta de oficinas en Chile

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Analizar la norma IFRS 16, e identificar la razón de la implementación de esta nueva norma
- Identificar y describir el mercado de oficinas en Chile, sus principales actores y prácticas habituales del negocio.
- Identificar las industrias que se verán más afectadas con la implementación.
- Analizar casos prácticos y los efectos de la implementación de la NIIF 16 en las empresas.
- Determinar cuáles son los efectos de los cambios propuestos por esta nueva norma y cómo estas afectaran a las prácticas habituales del negocio de renta de oficinas en Chile.

METODOLOGÍA

El presente trabajo “Análisis de la norma IFRS 16 y su impacto en el mercado de oficinas en Chile” por su modalidad corresponde a un proyecto de investigación por cuanto está encaminado a identificar variables de riesgo inmobiliario específicamente del mercado de oficinas en Chile.

Por la naturaleza es una investigación cualitativa y exploratoria debido a que busca identificar los impactos que la implementación de la norma NIIF 16 tendrá sobre el mercado de oficinas en Chile, impactos que a la fecha son poco conocidos.

Por los objetivos de la investigación, será un estudio descriptivo, explicativo y evaluativo, donde se revisarán todos los documentos emitidos por la IASB y el

Colegio de Contadores de Chile acerca de la nueva norma NIIF 16 y sus normas predecesoras.

Para analizar la norma IFRS 16 y las razones de su implementación, se considerará toda la información y documentos emitidos por la IASB junto con las principales consultoras y auditoras multinacionales de prestigio, entre las que destacan, KMPG, Deloitte, Ernst & Young y PricewaterhouseCoopers, en relación con esta nueva norma respecto de su aplicación y potenciales impactos sobre el mercado del arriendo. Junto con el estudio de las principales consultoras y auditorías, se analizará los escritos referentes a la implementación de esta Nueva Norma en distintos académicos, contadores y especialistas nacionales e internacional respecto del tema.

Para identificar el mercado de oficinas en Chile y el impacto potencial que generará la aplicación de esta nueva norma, se recurrirá a documentos y fuentes de una consultora inmobiliaria con presencia mundial, Colliers International, para identificar el mercado de oficinas en Chile, sus principales actores y ver los impactos que esta nueva norma (si es que existen casos) ha generado en otros países. Para delimitar el estudio e impacto de esta norma, se tomarán en consideración oficinas de superficies sobre los 250 m² ya que, dada su magnitud, las empresas que arriendan estos espacios por lo general cuentan con contratos con un plazo superior a un año.

Para identificar las industrias que se verán más afectadas ante esta implementación, se analizarán casos prácticos de acuerdo con los estudios e información entregada por la IFRS junto con la exploración de casos prácticos en otros países alrededor del mundo a través de reportes financieros emitidos por empresas multinacionales con presencia mundial, empresas quienes históricamente estén liderando la implementación de estas nuevas normas contables emitidas por la IASB.

Y por último, para analizar los efectos de los cambios propuestos por la norma y cómo éstas afectarían a las prácticas habituales del negocio de renta de oficinas en Chile, se investigará en los documentos emitidos por la IASB referente a los efectos que se podrían generar tanto en el estado de resultado, flujo de caja, notas en los reportes financieros, indicadores financieros y los efectos sobre los principales actores del mercado (Arrendadores, arrendatarios, desarrolladores y corredores de propiedades).

ESTADO DEL ARTE

El arriendo ha sido una de las alternativas de financiamiento más importantes y más usadas por las empresas, tanto en Chile como en otros países alrededor del mundo. La razón se fundamenta en que así las empresas cuentan con sus instalaciones sin la necesidad de incurrir en flujos de efectivo que pudieran afectarlas, tampoco tienen que realizar trámites burocráticos para autorizar de compras que retrasen la adquisición de los activos y pueden renovar activos sujetos a rápidos cambios ya sea por razones de renovación, cambio tecnológico u otras razones de una manera más rápida y eficiente. Además de estos incentivos operacionales, el modelo de la norma actual vigente, Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 sobre Arrendamientos, ha propiciado que en muchos casos los contratos de arrendamiento no estén plasmados en los estados financieros, quedando estos fuera del balance. Esto tiende a tener un efecto positivo en las razones financieras clave para evaluar el riesgo de la empresa, tales como el nivel de endeudamiento, apalancamiento y rendimiento de los activos, lo cual puede ser relevante a la hora de evaluar cuando la empresa tiene un compromiso contractual de mantener ciertas razones financieras. Con estos antecedentes y con el propósito de dar para mayor claridad y transparencia al reportar los arriendos en los estados financieros, el *International Accounting Standards Board* (IASB)¹ emitió el 13 de enero del 2016 la nueva norma NIIF 16 “Arrendamientos”, que sustituirá a partir de 2019 a la NIC 17, que fue emitida el 1 de enero del 2012.

Para entender la aplicación de la nueva norma Según la fundación IFRS, la clasificación de los arrendamientos adoptada en la Norma NIC 17, norma vigente como se señaló anteriormente que regirá hasta la aplicación del NIIF 16 el 1 de enero del 2019, se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. 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*. (Colegio de Contadores de Chile, 2012, Norma de Información Contable, NICCH 17, Anexo B-9, "Arrendamientos")

De acuerdo con el Colegio de Contadores de Chile, en el Anexo B-9 sobre la NIC 17, señala que el alcance de esta norma se aplica 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 partidas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor. Sin embargo, esta Norma no se aplicará como base para la medición de: (a) propiedades mantenidas por arrendatarios contabilizadas como propiedades de inversión; (b) propiedades de inversión proporcionadas por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo; (c) activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo un régimen de arrendamiento financiero o (d) activos biológicos proporcionados por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo.

Esta norma es aplicable a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso que el arrendador deba proporcionar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de tales bienes. Esta Norma no se aplica a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiere a la otra el derecho a usar algún tipo de activo (Colegio de Contadores de Chile, 2012)

Los términos que esta norma usaba de acuerdo con la **NIC 17** y, por cierto, varios de estos términos que se usan en su norma sucesora, según señala el Colegio de Contadores de Chile, se señalan con el significado que a continuación se detalla:

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

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

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

Arrendamiento no revocable es un arrendamiento que sólo es revocable: (a) si ocurriese alguna contingencia remota; (b) con la autorización del arrendador; (c) si el arrendatario realiza un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador o (d) si el arrendatario paga una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza. Se reconoce el arriendo ya sea en la firma de ambas partes (arrendador y arrendatario) ya sea a través de instrumento privado como por escritura pública).

El **inicio del arrendamiento** es la fecha más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. A esa fecha: (a) el arrendamiento se clasifica como operativo o como financiero y (b) en el caso de un arrendamiento financiero, se determinan los montos 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 derecho a usar 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 período no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier período adicional en que el arrendatario tenga la opción de continuar con el arrendamiento del activo, con o sin pago adicional, cuando al inicio del arrendamiento se tenga una certeza razonable que el arrendatario ejercerá la opción de continuar o dar por terminado el contrato.

Pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerirse al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo el arriendo contingente, costos de los servicios y los impuestos a ser pagados por y reembolsados al arrendador, junto con: (a) en el caso del arrendatario, cualquier monto garantizado por él mismo o por una parte relacionada con él o (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que le sea garantizado, ya sea por: (i) el arrendatario; (ii) una parte relacionada con éste o (iii) un tercero no relacionado con el arrendador que sea capaz financieramente de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.

Sin embargo, si el arrendatario tiene una opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente menor que el valor justo del activo a la fecha en que la opción establecida en el contrato pueda ser ejercida, 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 efectuar en el plazo del arriendo hasta la fecha esperada de ejercicio de esta opción de compra y el pago requerido para ejercer la opción de compra.

Valor justo es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción habitual entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

Vida económica es ya sea: (a) el período durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o unidades similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

Vida útil es el período de tiempo restante 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 es: (a) para un arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte relacionada con él (siendo el monto de la garantía el monto máximo que podrían, en cualquier caso, tener que pagar) y (b) para un arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero no relacionado con el arrendador que sea financieramente capaz de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.

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

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

Inversión bruta en el arrendamiento es la suma de: (a) los pagos mínimos a recibir por el arrendador en un arrendamiento financiero, y (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Ingresos financieros no devengados es la diferencia entre: (a) la inversión bruta en el arrendamiento y (b) la inversión neta en el arrendamiento.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, cause que la suma total del valor actual de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado resulte igual a la suma (i) del valor justo 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 tendría que pagar por un arrendamiento similar o, si ésta no fuera determinable, la tasa en la cual, al inicio del contrato, el arrendatario incurriría si pidiera prestado, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Arriendos contingentes es la parte de los pagos por arrendamiento cuyo monto no es fijo, sino que se basa en el monto futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un porcentaje 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 incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento por cambios en los costos de construcción o en la adquisición de la propiedad arrendada o cambios en alguna otra medida del

costo o valor, tales como cambios en los niveles generales de precios o en los costos del arrendador por financiamiento del arrendamiento, ocurridos durante el período que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que ha tenido lugar al inicio del arrendamiento” (Colegio de Contadores de Chile, 2012).

La definición de un arrendamiento incluye contratos para el arriendo de activos, que incluyen una cláusula en la que se otorgue al que arrienda una opción de adquirir el título de propiedad del activo después del cumplimiento de las condiciones acordadas. Estos contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.

Siguiendo lo establecido por la IFRS y según lo expresado por el Colegio de Contadores de Chile, la clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo arrendado, permanecen con el arrendador o el arrendatario. Los riesgos incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, y de las variaciones en los retornos debido a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una operación rentable durante la vida económica del activo, así como por una ganancia por plusvalía del activo o por la realización de un valor residual.

Debido a que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre ellos, es apropiado el uso uniforme de definiciones. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias del arrendador y del arrendatario, puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por ellos. Por ejemplo, este puede ser el caso, si el arrendador se beneficia de una garantía referida al valor residual, proporcionada por un tercero no relacionado con el arrendatario.

Según la norma NIC 17 y lo señalado por el colegio de contadores, respecto a si un arrendamiento es financiero u operativo, este dependerá de la esencia económica de la transacción, más que de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente llevarían a 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 a su valor justo a la fecha que la opción pueda ser ejercida, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que la opción se ejercerá; (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso en caso que el título de propiedad no se transfiera; (d) al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a prácticamente todo el valor justo del activo arrendado 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.

Indicadores de situaciones que individualmente o en combinación también llevarían a clasificar un contrato de arrendamiento como financiero son: (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas generadas al arrendador a causa de tal cancelación son asumidas por el arrendatario; (b) las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor justo del valor residual se devengan a favor del arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento en los pagos por arrendamiento equivalente a la mayor parte de los ingresos por la venta al final del contrato de arrendamiento) y (c) el arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con un arrendamiento sustancialmente inferior al arrendamiento según el mercado.

De acuerdo con lo establecido por la *IFRS*, Según el tipo de arrendatario dependerá la contabilización de dicho concepto, esto es:

- **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 para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.
- **Arrendamientos financieros:** 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.

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.

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 los 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. 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.

En el caso de los arrendadores, la NIC 17 aplica de la siguiente manera:

- **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. 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. 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, con el objeto de reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.
- **Arrendamientos financieros:** 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. 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.

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.

Según la fundación IFRS, las transacciones de venta con arrendamiento posterior (*sale and leaseback*), es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas (*International Accounting Standard Board (IFRS), 2012*).

Una venta con posterior arrendamiento financiero no es, sino un financiamiento encubierto que el arrendador concede al vendedor; de ahí que, entre los factores críticos para una correcta calificación posterior del arrendamiento, se encuentran, tanto las fuentes de financiación del comprador y posterior arrendador, como la garantía de la misma, y su posible vinculación con el inmueble objeto de la operación. En el caso de ser el vendedor una entidad de crédito, la operación reviste una mayor complejidad desde esta perspectiva ya que, podría darse el caso de que la propia entidad financiera fuera la que suministrase al comprador el financiamiento (Soteras, 2011).

Respecto a la transición a la nueva Norma NIIF 16 que reemplazará a la NIC 17 detallada anteriormente, según señala la consultora Deloitte, establece un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su

tratamiento en los estados financieros tanto de arrendatarios como de arrendadores. La Norma NIIF 16 aplica un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos y contratos de servicio con base en si hay un activo identificado controlado por el cliente. Si bien, para la mayoría de los contratos, la clasificación según el nuevo estándar ya sea como un arrendamiento o un contrato de servicio puede no ser diferente a la clasificación según el modelo de 'riesgos y recompensas' del NIC 17, puede surgir divergencia, por ejemplo, cuando la fijación del precio del contrato era una consideración importante según el NIC 17. De manera importante, tanto arrendadores como arrendatarios tienen derecho a las valoraciones 'heredadas' en relación con si el contrato existente a la fecha de la aplicación inicial del NIIF 16 contiene un arrendamiento de manera que las entidades no están requeridas a incurrir en los costos de revaloraciones detalladas (Deloitte, 2016).

La consultora KPMG, señala en un artículo respecto del impacto de la transición a esta nueva norma que, para los arrendatarios, que el contrato de arrendamiento se convertirá en un pasivo y un activo equivalente, el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance con nuevos activos, pero también aumentará su endeudamiento. Y los impactos no tan sólo afectan al balance, también se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En particular, las empresas deberán aplicar un patrón anticipado de reconocimiento de gastos en la mayoría de los contratos, aun cuando abonan rentas anuales constantes. Todas las empresas necesitarán evaluar la magnitud de los impactos de la norma para que puedan entender las implicaciones en su actividad de negocio. (KPMG, 2016).

A modo de comparación, un ejemplo claro de los efectos de la implementación de nuevas normas contables es el de la aplicación de la depreciación acelerada sobre los activos fijos en Chile a contar del 25 de septiembre del año 2001. Tal como su nombre lo indica, este régimen permite acelerar la depreciación del activo fijo a

través de la reducción de la vida útil del bien a un tercio de aquella fijada por el Servicio de Impuestos Internos, cuyo requisito para que el activo se pueda acoger a esta nueva resolución del Servicio de Impuestos Internos (SII), es que éstos sean bienes nuevos adquiridos o importados y tengan una vida útil normal igual o superior a tres años (SII, Ley Sobre Impuesto a la Renta, Artículo 31, N°5, 2001).

El Servicio de Impuestos Internos proporciona de una tabla que contiene la depreciación real de los activos versus la depreciación acelerada permitida para rebajar la carga tributaria de los contribuyentes (Ver anexo N° 1). Prácticamente todos los activos con cinco años o más de vida útil tienen derecho a aplicar la depreciación acelerada, puesto que para aquellos activos que no se encuentran detallados en la tabla de vida útil y que tengan una vida útil de al menos 5 años, se puede solicitar una autorización expresa del Director Regional del Servicio de Impuestos Internos para aplicar depreciación acelerada. Esta rebaja atraviesa, por lo tanto, transversalmente a todos los sectores de la economía y se constituye como el único beneficio otorgado por este concepto. Antes de efectuar los comentarios esta materia, es necesario recordar que para las empresas obligadas a tributar en la Primera Categoría en base a renta efectiva, acreditada ésta mediante contabilidad completa y Balance General, por el desarrollo de una actividad o la explotación de bienes, la depreciación de bienes del Activo Fijo representa para los referidos entes, la recuperación de la inversión en el tiempo de la vida útil fijada por el Servicio de Impuestos Internos, por la vía de la imputación como gasto, lo que en definitiva representa un beneficio tributario. (Centro de Estudio Tributarios, Universidad de Chile, “efecto Tributario de la diferencia entre la depreciación acelerada y la normal cuando ésta forma parte del fondo de utilidades tributables (FUT)”, página 7).

Tanto la teoría económica como la evidencia empírica muestran que uno de los instrumentos tributarios más eficientes para incentivar la inversión es la depreciación acelerada. En efecto, dicha depreciación adelanta el reconocimiento

como gasto de las inversiones realizadas, lo que disminuye el costo del uso del capital después de impuestos y aumenta por lo tanto la rentabilidad de las inversiones una vez deducidos los tributos. Así, se genera un vínculo directo entre el beneficio tributario y la adquisición de bienes susceptibles de ser depreciados, lo que lo transforma en un instrumento especialmente efectivo para incrementar la inversión.

La depreciación acelerada modifica el perfil intertemporal del reconocimiento como gasto de las inversiones, lo que determina que no se modifica el monto total de lo que se reconoce como gasto, que siempre corresponde a la totalidad del valor del bien, sino que se incrementa la proporción del valor que es reconocido como gasto en los primeros períodos. Con ello, se reduce el pago de impuestos en el comienzo de la vida útil del bien para ser compensado con mayores pagos en los períodos posteriores. Sin embargo, el resultado final en términos de valor presente es una disminución de la carga impositiva, lo que genera el incentivo a realizar mayores inversiones. De acuerdo con esta lógica, mientras más acelerada la depreciación del bien, mayor el beneficio tributario y con ello mayores los incentivos a invertir.

La depreciación acelerada es un incentivo a la inversión en activo fijo, provocando un impacto netamente financiero a través de un ahorro tributario, siendo este más significativo para las grandes empresas quienes son más intensivas en la utilización de activo fijo para sus operaciones, distinto es el caso de las PYMES quienes son más intensa en capital humano, teniendo la depreciación acelerada un menor impacto en estas empresas quienes históricamente en Chile han generado mayor cantidad de puestos de trabajo y donde su mayor gasto está en pagar las remuneraciones. No obstante, la última Reforma Tributaria, plasmada en la Ley N°20.780 publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre del 2014, a través de las nuevas reformas de depreciación “instantánea” y “ultra

acelerada”, busca incentivar a la mediana y la micro y pequeña empresa, cuya norma señala que se puede tratar de bienes nuevos o usados, marcando una diferencia con la depreciación acelerada, que sólo se puede aplicar respecto de bienes nuevos o importados. La implementación y los efectos de estos nuevos dictámenes recién se están viendo como parte de una reforma tributaria, siendo tema de álgida discusión tanto en el mundo privado como en el público.

En fin, del mismo modo que la depreciación acelerada y la nueva reforma tributaria en general, la NIIF 16 tendrá sus efectos en el mercado chileno, principalmente en el mercado inmobiliario. Si bien es cierto, su fin es positivo ya que su propósito fundamental es el estandarizar y ordenar la información contable de las empresas, los efectos que este nuevo régimen tendrá sobre los actores y en el negocio de la renta de oficinas en Chile en particular.

CAPITULO I

1.- ¿Qué son las normas NIC o NIIF?

La IASB – *International Accounting Standards Board* – (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad), con el propósito de apoyar a la tomar decisiones económicas de las empresas participantes de los mercado de capitales a nivel mundial, entre otros usuarios, entregando información útil, transparente, comparable y de calidad en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, ha elaborado un marco conceptual para la preparación y presentación de los reportes, emitiendo un cuerpo de normas contables referidas a distintas materias. Esta normativa, conocida como las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) o Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), comprende el reconocimiento (contabilización), la medición de (valorización) y la revelación acerca de diferentes activos y pasivos, que se originan en hechos económicos derivados de decisiones y acciones ocurridas en una organización que desarrolla actividades con fines de lucro. Estos hechos afectan los recursos y obligaciones de la empresa, afectando a su vez al resultado y/o al patrimonio de la entidad (Berta Silva P. / Claudio Garrido S., (2006) “La Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera en Chile”, Vol. 4, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso / Universidad de Magallanes, pág. 12).

Desde su origen en 1973, esta organización conocida como el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, *International Accounting Standards Committee*) y luego desde 2001 como IASB, ha emitido y publicado 41 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales 28 se encuentran vigentes, emitiendo a la fecha 14 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En estas normas se rigen los criterios que se deben o pueden seguir, según el caso, afectando el reconocimiento y medición inicial y el reconocimiento y medición posterior de activos y pasivos. Es pertinente señalar que la normativa emitida por este organismo enfatiza el fondo económico de los eventos y los

efectos que persigue reconocer, medir y revelar, se desatacan los criterios aplicar según la naturaleza del evento más que establecer reglas específicas para el registro, valoración y revelación pertinente de cada uno específicamente (Berta Silva P. / Claudio Garrido S., (2006) “La Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera en Chile”, Vol. 4, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso / Universidad de Magallanes, pág. 12).

En el contexto del proceso de globalización y bajo la premisa actual de expandirse al mundo, Chile en los últimos 20 años ha firmado un sin número de Tratados de Libre Comercio con diversos países alrededor del mundo. Fruto de estos tratados las empresas extranjeras se han instalado en el país a través de sus empresas filiales. Actualmente, para reportar a los inversionistas extranjeros y a la matriz de estas filiales instaladas en nuestro territorio y para comprender los informes que se les envían, ha sido extremadamente necesario convertir los estados financieros bajo normativa chilena a la normativa internacional, con los respectivos costos de implementación asociados, tomando cada vez más fuerza la necesidad de tener un lenguaje común en contabilidad.

2.- Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera en Chile.

En noviembre del 1971, Honorable Consejo General del Consejo de Contadores de Chile creó la Comisión de Principios y Normas de Contabilidad, cumpliendo con la resolución en tal sentido del Cuarto Congreso Nacional (septiembre 1970), de acuerdo con la atribución contenida en la letra “g” del Art. 13 de la Ley N° 13.011, que lo obliga a “dictar normas relativas al ejercicio profesional” (Colegio de Contadores de Chile A.G, extracto boletín técnico N°1).

El 09 de enero del 1973, El Honorable Consejo general del Colegio de Contadores aprueba el Boletín Técnico 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. Siendo este organismo la púnica entidad de derecho

privado que tiene la facultad para emitir normas que son de aplicación general en Chile.

Luego los 34 años posteriores, el Colegio de Contadores de Chile, ha emitido 77 boletines Técnicos. Analizando dichos boletines, ya en el año 1997, se inicia un proceso de adopción de normativa internacional con la emisión del Boletín Técnica N°56 sobre Principios y Normas de Contabilidad el cual señala “En ausencia de un Boletín Técnico que dicte un principio o normas de contabilidad generalmente aceptado en Chile, se debe recurrir, preferentemente a la norma Internacional Contable (“NIC” o “NIIF”) correspondiente”.

El 01 de enero del 2009 la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.) en su Oficio Circular N°368⁸ “informa e imparte medidas sobre el proceso de convergencia de Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile a Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera”. La S.V.S, recomienda interiorizarse a la brevedad del contenido de las normas ya emitidas, ya sea por las publicaciones emitidas por la propia IASB o por el Instituto de Contabilidad y de Auditoría de Cuentas (ICAC)⁹. También se recomienda conocer que están siendo emitidos por los organismos técnicos chilenos, ya sea el Colegio de Contadores de Chile A.G. y las respectivas normas complementarias de la S.V.S. y por último, evaluar los impactos particulares que la implementación de estas normas generaran en la formulación y presentación de sus estados financieros y en el mercado de valores.

⁸ Oficio Circular N°368 del 16 de octubre del 2006, para todas las entidades inscritas en el Registro de Valores, emisoras de valores de oferta pública, con excepción de las compañías de seguros.

⁹ ICAC, Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de España

El Colegio de Contadores de Chile A.G. en el año 2004 firmó un convenio con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en su calidad de Administrador del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), con el fin de “Insertar a Chile en el ámbito internacional, aplicando criterios uniformes en la presentación financiero-contable, facilitando la integración comercial”, siendo la Convergencia de Principios Contables nacionales a Normas Internacionales e principal componente. Dicho convenio señala que el plazo para la ejecución del programa es de cuarenta y ocho meses, por lo tanto, la Comisión Técnica de Principios y Normas de Contabilidad ha preparado un plan de trabajo considerando que las nuevas normas de contabilidad, resultantes del Plan de Convergencia, serán admitidas a lo largo de dicho período, lo que se traduce en una fecha límite de implementación para el 01 de enero del 2009.

A la fecha aumento en número de consultores y de profésenles que se desempeñan en las empresas auditoras y /o en el ámbito académico, que han analizado la normativa vigente en Chile¹⁰ comparándola con las Normas internacionales de Información Financiera, destacando que las diferencias existentes se pueden tipificar o agrupar, como, por ejemplo:

- 1.- Existen PCGA que difieren de las NIC-NIIF: Corrección Monetaria, retasación Técnica del Activo Fijo, deterioro de Activos, Amortización de *Goodwill*.
- 2.- Existen PCGA que han adoptado las normas establecidas en NIC-NIIF, a partir de cierta fecha solamente: Impuestos Diferidos, Combinación de Negocios.
- 3.- PCGA que han adoptado solo parcialmente las NIC-NIIF: Derivados, Costos por intereses.
- 4.- Existen normas en las NIC-NIIF que no están establecidas en los PCGA y que en Chile no se aplica: Información financiero por segmentos, ganancia por acción.

¹⁰ A la normativa contable vigente en Chile se le llama Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (P.C.G.A.)

5.- Aplicación de NIC-NIIF, para materias específicamente no normadas en los PCGA: Planes de beneficios por retiro, negocios en conjunto.

Diferencias como éstas se han presentado entre la normativa contable internacional y la de otros países que han adoptado, o adaptado las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.- Acerca de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 – Arrendamientos

OBJETIVO

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Cuando aplique esta Norma, una entidad considerará los términos y condiciones de los contratos y todos los hechos y circunstancias relevantes. Una entidad aplicará esta Norma de forma congruente a los contratos con características similares y circunstancias parecidas.

Para la empresa quiera optar por adoptar esta norma previo a la fecha de su implementación (1 de enero del 2019), sólo podrá hacerlo si tiene adoptada la norma IFRS 15 acerca de los ingresos procedentes de contratos con clientes¹¹.

¹¹ El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

ALCANCE

Una entidad aplicará esta Norma a todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento, excepto en:

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- (b) activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura mantenidos por un arrendatario¹²;
- (c) acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios¹³;
- (d) licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes¹⁴; y
- (e) derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor¹⁵.

Un arrendatario, puede, pero no se le exige, aplicar esta Norma a arrendamientos de activos intangibles distintos de los descritos en el punto (e).

¹² El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable, la presentación en los estados financieros y la información a revelar en relación con la actividad agrícola.

¹³ La CINIIF 12 explica cómo reconocer la infraestructura objeto del acuerdo de concesión de servicios en las cuentas del concesionario. Aclara, asimismo, la distinción entre las diferentes fases de un acuerdo de concesión de servicios (fases de construcción/explotación) y cómo han de reconocerse en las cuentas los ingresos y gastos en cada caso. Distingue dos formas de reconocer la infraestructura y los ingresos y gastos conexos a la misma (los «modelos» de activos financieros y de activos intangibles) en función del riesgo de incertidumbre que pese sobre los futuros ingresos del concesionario.

¹⁴ El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

¹⁵ El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los activos intangibles que no estén contemplados específicamente en otra Norma. Esta Norma requiere que las entidades reconozcan un activo intangible si, y sólo si, se cumplen ciertos criterios. La Norma también especifica cómo determinar el importe en libros de los activos intangibles, y exige la revelación de información específica sobre estos activos.

EXENCIONES

Un arrendatario puede optar por no aplicar esta norma en los siguientes casos:

- (a) arrendamientos a corto plazo (menor o igual a 12 meses); y
- (b) arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor menor o igual a USD 5.000.

Si un arrendatario opta por no aplicar los requerimientos a los arrendamientos a corto plazo o a arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, el arrendatario reconocerá los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, o según otra base sistemática. El arrendatario aplicará otra base sistemática si aquella es más representativa del patrón de beneficios del arrendatario.

Si un arrendatario contabiliza los arrendamientos a corto plazo aplicando el párrafo anterior, considerará el arrendamiento como un arrendamiento nuevo a efectos de esta Norma si:

- (a) hay una modificación del arrendamiento; o
- (b) se ha producido un cambio en el plazo del arrendamiento (por ejemplo, el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en su determinación del plazo del arrendamiento).

La elección para los arrendamientos a corto plazo se realizará por clase de activo subyacente con el que se relaciona el derecho de uso. Una clase de activo subyacente es una agrupación de activos de naturaleza y uso similar en las operaciones de una entidad. La elección de los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor puede hacerse arrendamiento por arrendamiento.

IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Un periodo de tiempo puede describirse en términos de la cantidad de uso de un activo identificado (por ejemplo, el número de unidades de producción que un elemento de equipo se usará para fabricar).

Una entidad evaluará nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

SEPARACIÓN DE COMPONENTES DE UN CONTRATO

Para un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, una entidad contabilizará cada componente del arrendamiento dentro del contrato como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento, a menos que aplique la solución práctica del párrafo.

Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, un arrendatario distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento. El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el arrendatario estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable. Como una solución práctica, un arrendatario puede elegir, por clase de activo subyacente, no separar

los componentes que no son arrendamiento de los componentes de arrendamiento, y, en su lugar, contabilizará cada componente de arrendamiento y cualquier componente asociado que no sea de arrendamiento como si se tratase de un componente de arrendamiento único. Un arrendatario no aplicará esta solución práctica a derivados implícitos que cumplan los criterios de la NIIF 9 Instrumentos Financieros¹⁶. A menos que utilice la solución práctica mencionada anteriormente, un arrendatario contabilizará los componentes que no son de arrendamiento aplicando otras Normas aplicables.

Arrendador

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o que no son de arrendamiento, un arrendador distribuirá la contraprestación del contrato aplicando los párrafos 73 a 90 de la NIIF 15.¹⁷

Plazo del Arrendamiento

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la

¹⁶ El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

¹⁷ Párrafos de la norma NIIF 15 referentes a la Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño.

opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento.

Un arrendatario evaluará nuevamente si es razonable que ejerza una opción de ampliación, o no ejerza una opción de terminación, en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en circunstancias que:

(a) esté dentro del control del arrendatario; y

(b) afectan a la razonable certeza de que el arrendatario va a ejercer una opción no incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento, o no va a ejercer una opción incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento.

Una entidad modificará el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si: (a) el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;

(b) el arrendatario no ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;

(c) ocurre un suceso que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa que la entidad haya hecho del plazo del arrendamiento; o

(d) ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa por la entidad del plazo del arrendamiento.

ARRENDATARIO - RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN ACTIVOS Y PASIVOS

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Medición inicial Medición inicial del activo por derecho de uso

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Un arrendatario reconocerá los costos descritos anteriormente como parte del costo del activo por derecho de uso cuando incurre en una obligación a consecuencia esos costos. Un arrendatario aplicará la NIC 2 Inventarios¹⁸ a los costos que en los que se incurre durante un periodo concreto como consecuencia de haber usado el activo por derecho de uso para producir inventarios durante ese periodo. Las obligaciones por estos costos contabilizados aplicando esta Norma o

¹⁸ Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese coste, así como para el posterior reconocimiento como un gasto del ejercicio, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable. También suministra directrices sobre las fórmulas de coste que se utilizan para atribuir costes a las existencias.

la NIC 2 se reconocerán y medirán aplicando la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes¹⁹.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

- (a) pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- (b) pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo
- (c) importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- (d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción y
- (e) pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa descritos en el punto (b) anterior incluyen, por ejemplo, pagos vinculados al índice

¹⁹ El objetivo de esta Norma es asegurar que se apliquen los criterios de reconocimiento y las bases de la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes y que se revele la información suficiente, por medio de las notas a los estados financieros, como para permitir a los usuarios entender su naturaleza, oportunidad y montos relacionados.

de precios al consumidor, precios vinculados a una tasa de interés de referencia (tal como la LIBOR²⁰) o pagos que varían para reflejar cambios en los precios de alquiler del mercado.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que apliquen otros modelos que se describirán a continuación.

Modelo del costo

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo: (a) menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y

(b) ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento especificado en el segundo párrafo en Otros Modelos de Medición.

Un arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso²¹.

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

²⁰ La LIBOR (London InterBank Offered Rate, «tipo interbancario de oferta de Londres») es una tasa de referencia diaria basada en las tasas de interés a la cual los bancos ofrecen fondos no asegurados a otros bancos en el mercado monetario mayorista o mercado interbancario.

²¹ El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable del inmovilizado material, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en su inmovilizado material, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable del inmovilizado material son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por amortización y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

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 Activos²² para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

Otros modelos de medición

Si un arrendatario utiliza el modelo del valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión²³, el arrendatario también aplicará ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión de la NIC 40. Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento.

²² Esta Norma (NIC 36) prescribe la contabilización y la información financiera a revelar en el caso de deterioro de valor de toda clase de activos.

²³ El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

El interés de un pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento. La tasa periódica de interés es la tasa de descuento.

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá en el resultado del periodo, a menos que los costos se incluyan, en función de otras Normas aplicables, en el importe en libros de otro activo:

- (a) el interés sobre el pasivo por arrendamiento; y
- (b) los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos.

Nueva evaluación del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario aplicará nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar cambios en los pagos por arrendamiento. Un arrendatario reconocerá el importe de la nueva medición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso. Sin embargo, si el importe en libros del activo por derecho de uso se reduce a cero y se produce una reducción adicional en la medición del pasivo por arrendamiento, un arrendatario reconocerá los importes restantes de la nueva medición en el resultado del periodo.

Un arrendatario medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento modificados usando una tasa de descuento modificada, si:

- (a) se produce un cambio en el plazo del arrendamiento. Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento modificados sobre la base del plazo del arrendamiento modificado; o

(b) se produce un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en el contexto de una opción de compra. Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento modificados para reflejar el cambio en los importes por pagar bajo la opción de compra.

Al aplicar los dos puntos anteriores (a) y (b), un arrendatario determinará la tasa de descuento revisada como la tasa de interés implícita en el arrendamiento para lo que resta del plazo del arrendamiento, si esa tasa puede determinarse con facilidad, o la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de la nueva evaluación, si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudiera determinarse con facilidad.

Un arrendatario medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento modificados, si:

(a) Se produce un cambio en los importes por pagar esperados relacionados con una garantía de valor residual. Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento modificados para reflejar el cambio en los importes que se espera pagar bajo la garantía de valor residual.

(b) Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos, incluyendo, por ejemplo, un cambio para reflejar los cambios en los precios de alquiler del mercado que siguen a una revisión de los alquileres del mercado. El arrendatario medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar los pagos por arrendamiento modificados solo cuando haya un cambio en los flujos de efectivo (es decir, cuando el ajuste a los pagos por arrendamiento tenga efecto). Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento revisados, por lo que resta del plazo del arrendamiento, sobre la base de los pagos contractuales revisados.

Al aplicar los dos puntos anteriores, un arrendatario usará una tasa de descuento sin cambios, a menos que el cambio en los pagos por arrendamiento proceda de

un cambio en las tasas de interés variables. En ese caso, el arrendatario usará una tasa de descuento modificada que refleje los cambios en la tasa de interés.

Modificaciones del arrendamiento

Un arrendatario contabilizará una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si:

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

En el caso de una modificación del arrendamiento que no se contabilice como un arrendamiento separado, en la fecha efectiva de la modificación del arrendamiento un arrendatario:

- (a) distribuirá la contraprestación del contrato modificado determinará el plazo del arrendamiento modificado y
- (c) medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento revisados aplicando una tasa de descuento revisada. La tasa de descuento revisada se determinará como la tasa de interés implícita en el arrendamiento para lo que resta del plazo del arrendamiento, si esa tasa puede ser determinada con facilidad, o la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de vigencia de la modificación, si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudiera determinarse con facilidad.

En una modificación del arrendamiento que no se contabilice como un arrendamiento separado, el arrendatario contabilizará la nueva medición del pasivo por arrendamiento:

(a) Disminuyendo el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la terminación parcial o total del arrendamiento, en las modificaciones de arrendamiento que disminuyen el alcance de éste. El arrendatario reconocerá en el resultado del periodo las ganancias o pérdidas relacionadas con la terminación parcial o total del arrendamiento.

(b) Haciendo el correspondiente ajuste al activo por derecho de uso para todas las demás modificaciones del arrendamiento.

Presentación

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

(a) Los activos por derecho de uso por separado de otros activos. Si un arrendatario no presenta los activos por derecho de uso por separado en el estado de situación financiera, el arrendatario:

(i) incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad; y

(ii) revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso.

(b) Los pasivos por arrendamiento por separado de los demás pasivos. Si el arrendatario no presenta pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, el arrendatario revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos pasivos.

El requerimiento del punto (a) anterior no se aplica a los activos por derecho de uso que cumplen la definición de propiedades de inversión, que se presentarán en el estado de situación financiera como propiedades de inversión.

En el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, un arrendatario presentará el gasto por intereses por el pasivo por arrendamiento de forma separada del cargo por depreciación del activo por derecho de uso. El gasto por

intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los costos financieros, que el párrafo 82(b) de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros²⁴ requiere que se presente por separado en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral.

En el estado de flujos de efectivo, un arrendatario clasificará:

- (a) los pagos en efectivo por la parte principal del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de financiación;
- (b) los pagos en efectivo por la parte de intereses del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos de la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo²⁵ por los intereses pagados; y
- (c) los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de operación.

Información a Revelar

El objetivo de la información a revelar para los arrendatarios es revelar información en las notas que, junto con la información proporcionada en el estado de situación financiera, estado del resultado del periodo y estado de flujos de efectivo, dé una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de

²⁴ El objetivo de esta Norma consiste en establecer las bases para la presentación de los estados financieros con propósitos de información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad de ejercicios anteriores, como con los de otras entidades diferentes. Para alcanzar dicho objetivo, la Norma establece, en primer lugar, requisitos generales para la presentación de los estados financieros y, a continuación, ofrece directrices para determinar su estructura, a la vez que fija los requisitos mínimos sobre su contenido. Tanto el reconocimiento, como la valoración y la información a revelar sobre determinadas transacciones y otros eventos, se abordan en otras Normas e Interpretaciones.

²⁵ La información acerca de los flujos de efectivo es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como sus necesidades de liquidez. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la empresa tiene para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición. El objetivo de esta Norma es exigir a las empresas que suministren información acerca de los movimientos históricos en el efectivo y los equivalentes al efectivo a través de la presentación de un estado de flujos de efectivo, clasificados según que procedan de actividades de explotación, de inversión y de financiación.

efectivo del arrendatario. Los dos párrafos siguientes especifican los requerimientos sobre cómo cumplir este objetivo.

Un arrendatario revelará información sobre sus arrendamientos en los que actúa como arrendatario en una nota única o sección separada de sus estados financieros. Sin embargo, un arrendatario no necesita duplicar información que ya esté presentada en cualquier otro lugar de los estados financieros, siempre que dicha información se incorpore mediante referencias cruzadas en la nota única o sección separada sobre arrendamientos.

Un arrendatario revelará los siguientes importes para el periodo sobre que se informa:

- (a) cargo por depreciación de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente;
- (b) gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento;
- (c) el gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo contabilizados. Este gasto no necesita incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;
- (d) el gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor contabilizados aplicando el párrafo Este gasto no incluirá el relativo a arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor.
- (e) el gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento;
- (f) ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos;
- (g) salidas de efectivo totales por arrendamientos;
- (h) incorporaciones de activos por derecho de uso;
- (i) ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y

(j) el importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa por clase del activo subyacente.

Un arrendatario proporcionará la información a revelar en formato de tabla, a menos que sea más apropiado otro formato. Los importes revelados incluirán costos que un arrendatario haya incluido en el importe en libros de otro activo durante el periodo señalado. Un arrendatario revelará el importe de sus compromisos por arrendamientos para los arrendamientos a corto plazo contabilizados, si la cartera de arrendamientos a corto plazo a los que se ha comprometido al final del periodo sobre el que se informa no es igual que la cartera de arrendamientos a corto plazo con la que se relaciona el gasto por arrendamientos a corto plazo revelado aplicando el punto (c) del párrafo anterior. Si los activos por derecho de uso cumplen la definición de propiedades de inversión, un arrendatario aplicará los requerimientos de información a revelar de la NIC 40. En ese caso, no se requiere que un arrendatario proporcione la información a revelar en el punto (a), (f), (h) o (j) del párrafo anterior sobre los activos por derecho de uso. Si un arrendatario mide los activos por derecho de uso a importes revaluados aplicando la NIC 16, revelará la información requerida para esos activos por derecho de uso.

Un arrendatario revelará un análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento aplicando los párrafos 39 y B11 de la NIIF 7 Instrumentos Financieros²⁶: Información a revelar de forma separada de los análisis de vencimientos de otros pasivos financieros. Además, un arrendatario revelará información cualitativa y cuantitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento necesario para cumplir el objetivo de información a revelar. Esta información adicional puede incluir, pero no limitarse a, información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar:

²⁶ El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y (b) la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

- (a) la naturaleza de las actividades por arrendamiento del arrendatario;
- (b) salidas de efectivo futuras a las que el arrendatario está potencialmente expuesto y no están reflejadas en la medición de los pasivos por arrendamiento. Esto incluye la exposición que surge de:
 - (i) pagos por arrendamiento variables
 - (ii) opciones de ampliación y opciones de terminación
 - (iii) garantías de valor residual; y
 - (iv) arrendamientos todavía no comenzados a los que se compromete el arrendatario.
- (c) restricciones o pactos impuestos por los arrendamientos; y
- (d) transacciones de venta con arrendamiento posterior.

ARRENDADOR - RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN ACTIVOS Y PASIVOS

Clasificación de los Arrendamientos

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

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

Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero son:

- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;

(b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, en la fecha de inicio del acuerdo, 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 subyacente incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;

(d) en la fecha de inicio del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente en la práctica a la totalidad del valor razonable del activo subyacente objeto de la operación; y

(e) el activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlo sin realizarle 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 de 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 anteriores 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 de un activo subyacente, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría

ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo subyacente, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos por arrendamiento variables, como consecuencia de los cuales el arrendador no transfiere sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.

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

Reconocimiento y Medición - Arrendamientos Financieros

En la fecha de comienzo, un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

Medición Inicial

El arrendador usará la tasa de interés implícita en el arrendamiento para medir la inversión neta en el arrendamiento. En el caso de un subarrendamiento, si la tasa de interés implícita en el subarrendamiento no puede determinarse con facilidad, un arrendador intermedio puede usar la tasa de descuento utilizada en el arrendamiento principal (ajustada por los costos directos iniciales asociados con el subarrendamiento) para medir la inversión neta en el subarrendamiento.

Los costos directos iniciales distintos de los incurridos por los arrendadores que sean a la vez fabricantes o distribuidores de los bienes arrendados se incluirán en la medición inicial de la inversión neta en el arrendamiento y reducirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo de la duración del arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos

iniciales se incluyen automáticamente en la inversión neta del arrendamiento; no hay necesidad de añadirlos de forma independiente.

Medición inicial de los pagos por arrendamiento incluidos en la inversión neta en el arrendamiento.

En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición de la inversión neta en el arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se reciban en la fecha de comienzo:

- (a) pagos fijos menos los incentivos del arrendamiento por pagar;
- (b) pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medida usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- (c) cualquier garantía de valor residual proporcionada al arrendador por el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador que es financieramente capaz de satisfacer las obligaciones bajo la garantía;
- (d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción y
- (e) los pagos de penalizaciones para terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para hacerlo.

Arrendadores que son a la vez fabricantes o distribuidores de los bienes arrendados

En la fecha de comienzo, un arrendador que es a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados reconocerá lo siguiente para cada uno de sus arrendamientos financieros:

- (a) ingresos de actividades ordinarias por el valor razonable del activo subyacente, o si es menor, por el valor presente de los pagos por arrendamiento acumulados (devengados) al arrendador, descontados usando una tasa de interés de mercado;

(b) el costo de venta por el costo o el importe en libros, si fuera distinto, del activo subyacente, menos el valor presente del valor residual no garantizado;

(c) el resultado de la venta (que es la diferencia entre los ingresos de actividades ordinarias y el costo de la venta) de acuerdo con su política de ventas directas a los que se aplica la NIIF 15. Un arrendador, que es a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, reconocerá el resultado de la venta sobre un arrendamiento financiero en la fecha de comienzo, independientemente de si el arrendador transfiere el activo subyacente como describe la NIIF 15.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo por un arrendador, que es a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, da lugar a resultados equivalentes a los procedentes de la venta directa de un activo subyacente, por precios de venta normales, en los que se tenga en cuenta cualquier descuento comercial o por volumen aplicable.

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 dar lugar a que un arrendador reconozca, en la fecha de comienzo, una porción excesiva del resultado total de la transacción. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, un arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, reducirá la ganancia por venta a la que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado.

Un arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, reconocerá como un gasto los costos incurridos en relación con la obtención de un arrendamiento financiero en la fecha del comienzo, puesto que principalmente se relacionan con la obtención de la ganancia por venta del fabricante o distribuidor. Los costos incurridos por los arrendadores, que son a la vez fabricantes o distribuidores de los bienes arrendados en relación con la obtención de un arrendamiento financiero se excluyen de la definición de los costos directos iniciales y, por ello, de la inversión neta en el arrendamiento.

Medición posterior

Un arrendador reconocerá los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la base de una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento.

Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Un arrendador aplicará los pagos por arrendamiento relacionados con el periodo contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no acumulados (devengados).

Un arrendador aplicará los requerimientos de baja en cuentas y de deterioro de valor de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. Un arrendador revisará regularmente los valores residuales no garantizados estimados utilizados para calcular la inversión neta en el arrendamiento. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, el arrendador revisará el ingreso asignado a lo largo del plazo del arrendamiento, y reconocerá de forma inmediata cualquier reducción respecto a los importes acumulados (devengados).

Un arrendador que clasifique un activo bajo arrendamiento financiero como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) que aplique la NIIF 5 Activos No corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas²⁷, contabilizará el activo de acuerdo con esa Norma.

²⁷ El objetivo de esta NIIF es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como la presentación e información a revelar sobre las actividades interrumpidas. En particular, la NIIF exige que: (a) los activos que cumplan los requisitos para ser clasificados como mantenidos para la venta, sean valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, así como que cese la amortización de dichos activos; y (b) los activos que cumplan los requisitos para ser clasificados como mantenidos para la venta, se presenten de forma separada en el balance, y que los resultados de las actividades interrumpidas se presenten por separado en la cuenta de resultados.

Modificaciones del Arrendamiento

Un arrendador contabilizará una modificación de un arrendamiento financiero como un arrendamiento separado si:

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

Para una modificación de un arrendamiento financiero que no se contabilice como un arrendamiento separado, un arrendador contabilizará la modificación de la forma siguiente:

- (a) si el arrendamiento hubiera sido clasificado como un arrendamiento operativo y si la modificación hubiera estado vigente en la fecha de inicio del acuerdo, el arrendador:
 - (i) contabilizará la modificación del arrendamiento como un arrendamiento nuevo desde la fecha de vigencia de la modificación; y
 - (ii) medirá el importe en libros del activo subyacente como la inversión neta en el arrendamiento inmediatamente antes de la fecha de vigencia de la modificación del arrendamiento.
- (b) En otro caso, el arrendador aplicará los requerimientos de la NIIF 9.

Reconocimiento y Medición - Arrendamientos Operativos

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Un arrendador reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento.

Un arrendador añadirá los costos directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costos como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La política de depreciación para activos subyacentes depreciables sujetos a arrendamientos operativos será congruente con la política de depreciación normal que el arrendador siga para activos similares. Un arrendador calculará la depreciación de acuerdo con la NIC 16 y la NIC 38.

Un arrendador aplicará la NIC 36 para determinar si un activo subyacente sujeto a un arrendamiento operativo ha sufrido deterioro de valor y contabilizará cualquier pérdida por deterioro de valor identificada.

Un 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.

Modificaciones del Arrendamiento

Un arrendador contabilizará una modificación en un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, considerando los pagos por arrendamiento anticipados o acumulados (devengados) relacionados con el arrendamiento original como parte de los pagos del nuevo arrendamiento.

Presentación

Un arrendador presentará los activos subyacentes sujetos a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes.

Información a Revelar

El objetivo de la información a revelar es, para los arrendadores, revelar información en las notas que, junto con la información proporcionada en el estado de situación financiera, estado del resultado del periodo y estado de flujos de efectivo, proporcione una base a los usuarios de los estados financieros que les permita evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendador.

Un arrendador revelará los siguientes importes para el periodo sobre que se informa: (a) Para arrendamientos financieros:

- (i) resultados de las ventas;
- (ii) ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento; y
- (iii) el ingreso relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de la inversión neta en el arrendamiento.

(b) Para arrendamientos operativos, el ingreso del arrendamiento, revelando por separado el ingreso relacionado con pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa.

Un arrendador revelará información cuantitativa y cualitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento, necesaria para cumplir el objetivo de información a revelar de los puntos (a) y (b) del párrafo anterior. Esta información adicional incluye, pero no se limita a, información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar:

- (a) la naturaleza de las actividades por arrendamientos del arrendador; y
- (b) la forma en que el arrendador gestiona el riesgo asociado con cualquier derecho que conserve sobre los activos subyacentes. En concreto, un arrendador revelará su estrategia de gestión de riesgos para los derechos que conserve sobre los activos subyacentes, incluyendo cualquier medio por el cual reduce ese riesgo. Estos medios pueden incluir, por ejemplo, acuerdos de recompra, garantías de

valor residual, o pagos por arrendamiento variables a usar al superar límites especificados.

Arrendamientos Financieros

Un arrendador proporcionará una explicación cuantitativa y cualitativa de los cambios significativos en el importe en libros de la inversión neta en los arrendamientos financieros. Un arrendador revelará un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento por cobrar, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir anualmente durante un mínimo de cada uno de los cinco primeros años y un total de los importes para los años restantes. Un arrendador conciliará los pagos por arrendamiento descontados con la inversión neta en el arrendamiento. La conciliación identificará el ingreso financiero obtenido relacionado con los pagos por arrendamiento por recibir y cualquier valor residual no garantizado descontado.

Arrendamientos Operativos

Para partidas de propiedades, planta y equipo sujetas a un arrendamiento operativo, un arrendador aplicará los requerimientos de información a revelar de la NIC 16. Al aplicar los requerimientos de información a revelar de la NIC 16, un arrendador desagregará cada clase de propiedades, planta y equipo en activos sujetos a arrendamientos operativos y activos no sujetos a arrendamientos operativos. Por consiguiente, un arrendador proporcionará la información a revelar requerida por la NIC 16 para activos sujetos a un arrendamiento operativo (por clase de activo subyacente) de forma separada de los activos mantenidos y usados por el arrendador de los que es este arrendador.

Un arrendador aplicará los requerimientos de información a revelar de las NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41 para activos sujetos a arrendamientos operativos.

Un arrendador revelará un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir

anualmente durante un mínimo de cada uno de los cinco primeros años y un total de los importes para los años restantes.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Si una entidad (el arrendatario-vendedor) transfiere un activo a otra entidad (el arrendador-comprador) y la primera arrienda ese activo a la segunda, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador contabilizarán el contrato de transferencia y el arrendamiento.

Evaluación de si la transferencia del activo es una venta

Una entidad aplicará los requerimientos para la determinación de cuándo se satisface una obligación de desempeño según la NIIF 15 para establecer si la transferencia de un activo se contabiliza como una venta de ese activo.

La Transferencia del Activo es una Venta

Si la transferencia de un activo por el arrendatario-vendedor satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo:

(a) El arrendatario-vendedor medirá el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso conservados por el arrendatario-vendedor. Por consiguiente, el arrendatario-vendedor reconocerá solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al arrendador-comprador.

(b) El arrendador-comprador contabilizará la compra del activo aplicando las Normas que correspondan, y el arrendamiento aplicando los requerimientos de contabilización del arrendador de esta Norma.

Si el valor razonable de la contraprestación por la venta de un activo no iguala el valor razonable del activo, o si los pagos por el arrendamiento no son a tasas de mercado, una entidad hará los ajustes siguientes para medir los recursos procedentes de la venta a valor razonable:

(a) cualesquiera términos por debajo del mercado se contabilizarán como un anticipo de pagos por arrendamiento; y

(b) cualesquiera términos por encima del mercado se contabilizarán como financiación adicional proporcionada por el arrendador-comprador al arrendatario-vendedor.

La entidad medirá cualquier ajuste potencial requerido por el párrafo anterior sobre la base del más fácilmente determinable, entre los siguientes:

(a) la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación por la venta y el valor razonable del activo; y

(b) la diferencia entre el valor presente de los pagos contractuales por el arrendamiento y el valor presente de los pagos por el arrendamiento a tasas de mercado.

La Transferencia del Activo no es una Venta

Si la transferencia de un activo por el arrendatario-vendedor no satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo:

(a) el arrendatario-vendedor continuará reconociendo el activo transferido y reconocerá un pasivo financiero igual a los recursos de la transferencia. El pasivo financiero se contabilizará aplicando la NIIF 9.

(b) El arrendador-comprador no reconocerá el activo transferido y reconocerá un activo financiero igual a los recursos de la transferencia. El activo financiero se contabilizará aplicando la NIIF 9.

CAPITULO II

1. Mercado de Oficinas en Chile

El mercado de oficinas en Chile ha presenciado un crecimiento sostenido con una producción que casi se ha triplicado en los últimos 10 años, siendo un mercado que poco a poco se ha ido posicionando como uno de los mercados de oficinas más estables dentro de Latinoamérica, atrayendo las miradas tanto de inversionistas locales como extranjeros en adquirir estos activos como instrumentos de renta fija estables en el tiempo y con menor variabilidad y riesgo durante los ciclos económicos.

Una sólida y estable economía con una de las mejores clasificaciones de riesgo del país en la región, un mercado de oficinas sólido con absorciones estables en el tiempo y tasas de vacancias que inclusive en ciclos económicos de bajo crecimiento se mantienen muy por debajo de las principales ciudades de la región. La razón de la baja vacancia actual en Santiago se debe a un aumento en la demanda de superficie (absorción) debido a una mayor confianza del mercado por mejores expectativas de crecimiento junto a una disminución en la producción de nuevos proyectos dada las altas vacancias presenciadas durante los últimos 3 años.

Tabla N°1 - *Cap Rates* mercado de oficinas por países

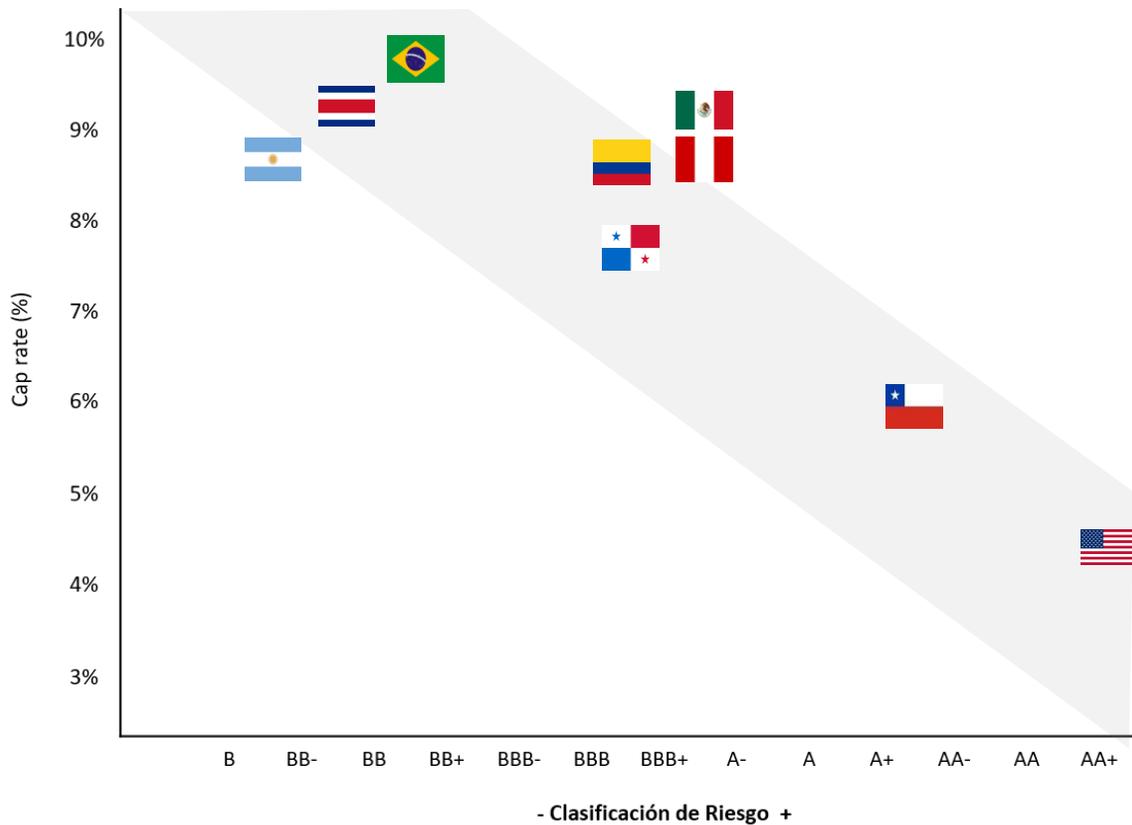
País	Ciudad	Rentabilidades (<i>Cap rate</i>) (%)		Vacancia (%)	Inventario (m ²)	Clasificación de riesgo
		Rango bajo	Rango Alto			
Argentina	Buenos Aires	7,50%	9,50%	7,00%	1.746.037	B
Brasil	Sao Paulo	8,50%	10,00%	26,00%	2.709.000	BB
Brasil	Rio de Janeiro	9,00%	10,50%	31,00%	1.490.000	BB
Chile	Santiago	5,00%	7,00%	7,50%	2.360.696	A+
Colombia	Bogotá	7,75%	9,00%	10,50%	2.270.400	BBB
Perú	Lima	8,00%	9,50%	26,00%	1.026.258	BBB+
Costa Rica	San Jose	8,00%	10,00%	12,10%	1.382.850	BB-
México	Ciudad de México	7,25%	9,00%	14,00%	5.600.000	BBB+
México	Monterrey	9,00%	11,00%	16,00%	1.159.648	BBB+
Panamá	Ciudad de Panamá	6,50%	7,50%	26,10%	1.685.082	BBB
USA	Nueva York	4,00%	4,50%	10,30%	30.775.060	AA+
USA	Chicago	5,00%	5,70%	12,70%	6.114.328	AA+
USA	Los Angeles	4,50%	5,50%	13,90%	1.681.359	AA+
USA	Miami	5,00%	6,50%	12,00%	3.926.853	AA+

Fuente: Colliers International, 2018.

El mercado de oficinas en Chile es un mercado consolidado cuyo inventario ha crecido a más del triple durante los 10 últimos años, llegando a más de 2,4 millones de metros cuadrados. El mercado de oficinas en Chile presenta un gran número de actores, siendo un mercado atomizado con distintos tipos de arrendadores entre Fondos de renta, compañías de seguros, *family offices* e inversionistas particulares, con rentabilidades (*Cap rates*²⁸) y vacancias similares a países desarrollados como Estados Unidos.

²⁸ El *Cap rate*, es una tasa de capitalización (por ello la abreviación “Cap”), que permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo. Otra definición, es el porcentaje, visto como factor (100%=1.00, 10%=0.10 y 1%=0.01) que cada inmueble produce o “re-paga” de sí mismo anualmente (www.colliers.com)

Gráfico N°1 - Cap Rates vs Clasificación de Riesgo País



Fuente: Colliers International, 2018.

Entre los que componen este mercado están:

- **Arrendadores de oficinas (arrendadores o vendedores)**, entre los que destacan las Compañías de Seguro, Fondos de renta inmobiliaria nacionales e internacionales, *Family Offices* e inversionistas institucionales y particulares.
- **Arrendatarios o compradores**, empresas nacionales e internacionales, grandes y medianas, privadas y públicas junto con todas las instituciones de gobierno.

- **Desarrolladores Inmobiliarios**, empresas inmobiliarias y/o constructoras insertas en el desarrollo de edificios de oficinas en Chile, algunos con presencia internacional especializados en el desarrollo de proyectos de este tipo en distintos sectores del país.
- **Empresas de Corretaje de Propiedades** (Oficinas), en Chile no hay claros registros en Chile de cuantos corredores existen en el país, sin embargo, se podría estimar que existen hoy cerca de 2.000 aproximadamente, de los cuales sólo menos de un 10% es parte de la ACOP²⁹ (Asociación de Corredores de Propiedades) y de esas aproximadamente el 5% son corredoras extranjeras con presencia a nivel mundial.

²⁹ Asociación gremial en el área del corretaje de propiedades en Chile. Es la principal asociación de corredores de propiedades y empresas ligadas al servicio inmobiliario en Chile y que actualmente realiza una gestión de informativa y gremial. Esta institución gremial se dedica principalmente a velar por el desarrollo de la actividad del corretaje de propiedades y del servicio inmobiliario en general, bajo las normas legales vigentes y conductas éticamente aceptadas.

Tabla N°2 - Criterios de clasificación edificios de oficinas

CRITERIOS	A+	A	B	C
Edad	Menores a 10 años	Menores a 20 años	Entre 20 y 40 años	De 40 años en adelante
Altura (de piso a cielo)	2.70 m mínimo	2.50 m mínimo	2.30 m	2.20 m
Plantas Mínimas	800 m ²	400 m ²	150 m ²	100 m ²
Estacionamiento	1 lugar cada 30 m ² de oficinas mínimo	1 lugar cada 30 - 40 m ² de oficinas	1 lugar cada 50 - 80 m ² de oficinas En edificios nuevos los reglamentarios acorde a la legislación vigente.	1 lugar de 80 m ² de oficinas en adelante
Elevadores	De alta velocidad Mínimo 4 elevadores cada 10 pisos	Mínimo 3 elevadores para edificios menores de 10 pisos. Mínimo 4 elevadores para edificios mayores de 10 pisos. No necesariamente de alta velocidad	Mínimo 2 elevadores	Máximo 1 elevador o ninguno
Piso Técnico	Sí	No	No	No
Escaleras	Presurizadas o exteriores	Presurizadas o exteriores	Lo mínimo señalado en los reglamentos.	Lo mínimo señalado en los reglamentos.
Equipo contra Incendios				
· Detectores de humo	Sí	Sí	No	No
· Alarmas de emergencia	Sí	Sí	No	No
· Rociadores o Sprinklers	Sí	Sí	No	No
· Extractores de humo	Sí	Sí	No	No
· Presurización de aire en escaleras	Sí	Sí	No	No
· Recubrimiento retardante de flama en estructura	Sí	Sí	Sí / No	No
Equipo de Seguridad				
· CCTV en accesos	Sí	Sí	No	No
· Vigilancia permanente	Sí	Sí	Sí / No	No
· Acceso con tarjeta magnética	Sí	Sí / No	No	No
· Recepción y registro	Sí	Sí	Sí / No	No
· Compañía administradora del inmueble	Sí	Sí	Sí / No	Sí / No
Aire Acondicionado	Aire acondicionado con una o dos manejadoras por piso como mínimo.	Deberá contar con este sistema	Se contempla aire lavado	Ventilación natural
Instalación Eléctrica				
· Generadores de Emergencia	Sí	Sí	Sí / No	No
Ubicación y Acceso				
· Acceso a avenidas principales	Sí	Sí	Sí / No	Sí / No
· Acceso al Metro	Sí	Sí	Sí / No	Sí / No
· Acceso a locomoción	Sí	Sí	Sí / No	Sí / No
· Servicios	Sí	Sí	Sí / No	Sí / No
Amenidades en el inmueble	Sí	No	No	No
Facilidades para minusválidos	Sí	Sí / No	No	No
Comunicaciones	Fibra óptica	Fibra óptica	Cableado análogo	Cableado análogo

Fuente: Colliers International, 2018.

2.- Prácticas habituales del mercado de oficinas en Chile

A continuación se detallarán las variables más relevantes junto sus respectivas prácticas habituales en las transacciones de espacios de oficinas en Chile,

detallando la variables y prácticas correspondientes tanto en las transacciones de arriendo como en la compraventa.

Arriendos

1.- Duración habitual contratos: Dependerá de la superficie a ser arrendada. Para el requerimiento de grandes superficies (sobre los 250 m²) los contratos de arriendo van desde los 3 hasta los 20 años.

2.- Periodos de obligado cumplimiento: Dependerá de la negociación con cada arrendador, pero por lo general para contratos de grandes superficies hay un período obligatorio sin salida anticipada por parte del arrendatario de 3 a 10 años aproximadamente.

3.- Penalización por salida anticipada: dependerá de la negociación con cada arrendador. La ley establece el pago de todas las rentas adeudadas desde el incumplimiento hasta el fin del contrato, pero las partes pueden acordar otra cosa. Salidas distintas son, por ejemplo: el 50% de las rentas adeudadas con un mínimo de 12 rentas (pensando en el plazo de vacancia) o todas las rentas adeudadas hasta que se encuentre otro arrendatario para ceder o bien resciliar³⁰ el contrato de arriendo.

4.- Garantía: La mayoría de los contratos contempla garantías de un mes de arriendo (siempre sin IVA), puede que sean más meses dependiendo del riesgo que el arrendador vea en el arrendatario o el plazo del contrato, en general para contratos a largo plazo suelen pedirse 1 a 4 meses de garantía. La costumbre indica que esta garantía puede ser en dinero, vale vista o deposito plazo y siempre se cobra y nunca puede imputarse al pago de la renta. Esta se devuelve al final del período de arriendo si es que no hay motivos para imputarla a algún costo (servicios por pagar, arreglos de la oficina, etc.).

³⁰ Terminar un contrato, acuerdo o convenio.

5.- Garantía adicional (aval, depósito bancario y meses de renta): No se estila exigir garantías adicionales a los meses de garantía ya pactados en el contrato de arrendamiento, sin embargo, dependiendo del nivel solvencia de la empresa, en algunos casos se exige aval o pago de un número determinado de meses de renta por anticipado.

6.- Incentivos a la contratación: En la medida que exista una mayor disponibilidad de espacios de oficinas en el Gran Santiago, los arrendadores darán mayores incentivos para disminuir sus indicadores de vacancias. Entre estos incentivos destacan los siguientes:

- Meses de gracia (que van desde los 1 hasta los 10 meses). Esto dependerá del plazo del contrato, la superficie y la calidad del arrendatario.

- Baja en el precio de arriendo: hoy vemos una baja histórica en los valores de arriendo dada la alta vacancia de oficinas durante los últimos 3 años, los valores de cierre pueden disminuir hasta un 5% a un 15% respecto de su valor lista dependiendo la tasa de vacancia y el sector donde este emplazada la oficina.

- *Financiamiento de la habilitación:* La gran mayoría de los proyectos de oficinas en Santiago se entregan en obra gruesa y es el arrendatario quien debe costear la habilitación del inmueble. Los principales arrendadores locales ofrecen financiar en parte o toda la obra de habilitación e incorporar dicho financiamiento dentro del precio del arriendo a un plazo por definir (en general se recomienda amortizar el gasto en un plazo igual a superior a 10 años).

7.- Gastos comunes (quien los paga y costo promedio por m²/mes): Los paga el arrendatario y su coste promedio en Santiago es de 0,1 UF/m² a 0,14 UF/m² mensuales. La Ley 19.537 “Ley de Copropiedad Inmobiliaria” en su cuarto artículo, siempre y cuando en el reglamento de copropiedad especifique de otra forma, establece que los gastos comunes se dividen en dos clasificaciones:

Ordinarios: Son todos aquellos gastos comunes recurrentes en una comunidad, de forma general se descomponen en cuatro categorías, sus clasificaciones pueden variar de acuerdo a cada administrador:

- Administrativo: Pago de funcionarios: administrador, conserje, mayordomo, personal de aseo, entre otros.
- Mantenimiento: Pago de mantenciones a espacios o bienes de la comunidad ascensores, piscina, puertas
- Reparaciones: Pago realizado para reparar bienes de la comunidad que estén con problemas, tales como ascensores, piscina, portones
- De uso y consumo: Pago de servicios básicos como: electricidad, agua, calefacción

Extraordinarios: Estos gastos comunes son como lo dice el nombre, extraordinarios, y están enfocados en poder generar financiamiento a proyectos que se acuerden dentro de la asamblea, estos pueden representar un gasto o una inversión dentro de la comunidad.

Que dice la costumbre respecto a las responsabilidades de cada parte:

Arrendatario:

- Gastos Ordinarios
- Gastos extraordinarios de mantención y reparación

Arrendador:

- Extraordinarios de mejoras y remodelación
- Seguro de incendio de los espacios comunes (el arrendatario debe tomar un seguro de incendio por la unidad arrendada)
- Fondo de reserva (ya que se trata de reparaciones no locativas³¹)

³¹ De acuerdo con lo establecido en el código civil podemos diferenciar las reparaciones no locativas que son aquellas de mayor envergadura que requiere la cosa para que pueda continuar siendo usada, mientras que las reparaciones locativas son aquellas que se

No obstante, lo anterior, las partes siempre tiene la posibilidad de acordar algo distinto.

8.- Impuesto sobre la propiedad, contribuciones (quien lo asume y ratio anual aproximado): El pago anual de los impuestos territoriales o contribuciones están a cargo del dueño del inmueble. Este impuesto se cobra en cuatro cuotas, que vencen en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre de cada año.

9.- Impuesto en facturación a clientes: IVA (19%) o menor cuantía descontando el valor del terreno de acuerdo a lo establecido en el Artículo N°17 de la Ley sobre impuesto a las ventas y servicios. De acuerdo a esta ley se pagará el impuesto cuando el inmueble se arriende con mobiliario, quedando exento del pago de este impuesto cuando se entrega el inmueble libre de mobiliario o en “obra gruesa”.

10.- Ratio costes de habilitación (normal y alto estándar por m²):

- 15 a 23 UF/m2 para habilitación estándar
- Sobre 25 UF/m2 para habilitación de alto estándar

11.- Mínimo de superficie por empleado: Dependerá del sector, pero va desde 6 a 12 m2 por persona. Lo estándar en Chile son 10 m2 por persona y dependerá de lo que establezca la normativa de cada sector y del reglamento de copropiedad de cada edificio en particular.

12.- Obligatoriedad de seguros a contratar por parte del arrendatario.

- Incendio (es obligatorio por ley)
- Sismo sobre bienes comunes, sobre la unidad arrendada
- Responsabilidad Civil (daños a terceros)

Costumbre:

Se usa para contratos medianos a grandes. El arrendatario generalmente es quien toma estos seguros para la unidad arrendada.

deben efectuar por el deterioro que se genera por culpa del arrendatario o de sus dependientes. Las reparaciones no locativas de acuerdo con lo que establece el código civil, son a cargo del arrendador, pero en el contrato las partes pueden establecer que dichas reparaciones le correspondan al arrendatario.

13.- Obligatoriedad de los arrendatarios a tener Plan de Emergencia: De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se establece que: “todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios y terremotos. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento”.

14.- Importancia que le da un arrendatario a que su edificio esté más o menos cerca del transporte público: Dependerá de la industria, pero la cercanía a transporte público (metro y Transantiago) es una de las principales variables que consideran nuestros clientes a la hora de elegir sus nuevas dependencias.

15.- En términos generales, ¿cómo funciona el IVA en los arriendos? En términos generales el IVA sólo se cobra en arriendo cuando el inmueble está amoblado (con muebles). Existen en el mercado local fórmulas para cobrar el IVA para descargar la carga de este en la compra o construcción de la propiedad, por lo general este mecanismo consiste en que el arrendador o arrendador financia parte del mobiliario en la habilitación de las oficinas para poder recuperar IVA de la adquisición o desarrollo del inmueble en el arriendo.

16.- Rangos de valor de arriendo mensual por m² en según zonas en Santiago (al 1er trimestre del 2018):

- **El Golf:** desde 0.45 hasta 0,75 UF/m² mensual.
- **Nueva Las Condes:** desde 0,45 a 0,62 UF/m² mensual.
- **Providencia:** desde 0,3 hasta 0,55 UF/m² mensual.
- **Santiago:** desde 0,25 hasta 0,45 UF/m² mensual.
- **Nueva Apoquindo:** desde 0,45 hasta 0,55 UF/m² mensual.
- **Vitacura:** desde 0,42 hasta 0,65 UF/m² mensual.

- **Huechuraba (Ciudad Empresarial):** desde 0,18 hasta 0,42 UF/m2 mensual.
- **Estoril - La Dehesa:** desde 0,35 hasta 0,50 UF/m2 mensual.

17.- Rangos de precios estacionamientos y bodegas: para estacionamientos los valores fluctúan en rangos desde las 2 hasta las 5 UF por unidad mensual dependiendo del sector. En el caso de los espacios de bodegas, estos se arriendan en valores que van desde las 0,12 hasta las 0,30 UF/m2 mensuales.

18.- Gastos asociados (% y quien los asume):

- **Gastos notariales:** es negociable quien paga los gastos notariales, podría ser el arrendador, arrendatario o en partes iguales. En general son bajos.
- **Corredor de Propiedades:** está a cargo del arrendador y arrendatario. Los honorarios estándar en Chile para este tipo de transacciones es el 2% + IVA sobre el total del contrato de compraventa tanto para comprador como para el vendedor.

Compraventa

1.- Gastos asociados a la compraventa (% y quien los asume):

- **Gastos notariales:** es negociable quien paga los gastos notariales, podría ser el vendedor, comprador o en partes iguales. En general son bajos.
- **Estudios de títulos:** está a cargo del comprador. Si el comprador está actuando a través de financiamiento, lo usual del mercado lo realiza la entidad financiera para lo cual se debe contar con todos los antecedentes legales. Hay que tener claridad respecto a la condición de la propiedad (que esté libre de hipotecas y gravámenes).
- **Corredor de Propiedades:** está a cargo del comprador y vendedor. Los honorarios estándar en Chile para este tipo de transacciones es el 2% + IVA sobre el total del contrato de compraventa tanto para comprador como para el vendedor.

2.- ¿Qué gastos de la transacción se pueden activar? Eventuales costos se podrían generar si el inmueble no se encuentra recepcionado por la municipalidad correspondiente lo que podría incidir en costos adicionales asociados al diagnóstico y rectificación de la situación regulatoria del inmueble. Costos legales adicionales en caso de que el EETT no se encuentre ajustados a derecho.

3.- Impuestos asociados a la compraventa (% y quien los asume): IVA (19% o ya que se descuenta el valor del terreno para determinar la IVA que se aplicará en la venta de dicha propiedad) – Comprador y vendedor (se aplicará IVA en la venta dependiendo si:

- El vendedor no se dedica al negocio inmobiliario no debe aplicarse IVA, puesto que la vivienda se compró para su uso y no con el ánimo de reventa.
- El arrendador vende antes de que transcurra un año desde su compra o construcción, en principio, debe pagar IVA porque la Ley establece una presunción de habitualidad. Sin embargo, el vendedor puede demostrar que en realidad no se trata de un “vendedor habitual”, a pesar de estar vendiendo antes de 1 año.
- La Ley excluye a los terrenos de la aplicación del IVA.

4.- Agentes intervinientes habituales en una compraventa:

- Vendedor
- Comprador
- Corredor de Propiedades
- Instituciones Financieras / Bancos / Compañías de Seguro
- Abogados / Fiscalía de ambas partes (comprador/vendedor)
- Notaría
- Conservador de Bienes Raíces.

5.- Rangos de valor por m² según zonas en Santiago (al 2do trimestre del 2017):

- **El Golf:** desde 65 hasta 110 UF/m²

- **Nueva Las Condes:** desde 80 a 95 UF/m²
- **Providencia:** desde 45 hasta 75 UF/m²
- **Santiago:** desde 28 hasta 55 UF/m²
- **Nueva Apoquindo:** desde 60 hasta 90 UF/m²
- **Vitacura:** desde 75 hasta 130 UF/m²
- **Huechuraba (Ciudad Empresarial):** desde 32 hasta 45 UF/m².
- **Estoril - La Dehesa:** desde 50 hasta 80 UF/m².

6.- Rangos de precios estacionamientos: desde 250 hasta 600 UF por unidad dependiendo del sector.

7.- Desarrollo: Los costes de construcción (rangos) para un edificio clase A serían:

- **24 – 30 UF/m² sobre rasante.** Sobre cota cero y zócalo si es oficina
- **10 -12 UF/m² bajo (rasante) cota cero,** si es estacionamiento y bodega.
- Suelo: **25 a 35 UF/m² de venta. Por ejemplo: si la constructibilidad es 3, el valor de suelo estaría entre 75 y 105 UF/m²**

A los costos de construcción hay que agregar

- costos de gestión, premisos, proyectos: una 10 UF/m²
- margen inmobiliario, si corresponde: unos 10 a 15 UF m²

CAPITULO III

1. ¿Cuáles son las industrias que se verán más afectadas con la implementación de la norma IFRS 16?

La IASB ha evaluado los efectos sobre en los cambios en la contabilización de los arriendos analizando la información disponible acerca de los arriendos clasificados como arriendos operativos aplicando requerimientos contables de la IFRS y la US GAAP³². Las industrias que se verán más afectadas por la entrada en curso de la IFRS 16, son aquellas empresas enlistadas bajo IFRS y que son intensivas en arriendo. De acuerdo con la IASB estas industrias serían las siguientes: Aerolíneas, Retailers, Hotelería, Viajes y Esparcimiento (HTL - Hotel, *Travel and Leisure* - en sus siglas en inglés), Transportes, Logística, Telecomunicaciones, Energía, Tecnologías de la información, Medios Digitales y Salud.

En el caso de las aerolíneas, el arriendo de espacios de embarque en los aeropuertos, los hangares, las flotas de aviones y los puestos en los aeropuertos son básicamente la

La IASB calcula que alrededor de 14.000 empresas sobre un total de 30.000 empresas que reportan en IFRS / NIIF alrededor del mundo, presentan la información de sus arriendos (fuera del balance) en sus últimos reportes anuales. Según IFRS, esta norma espera afectar los montos reportados para casi la mitad de las empresas que reportan. Esto también significaría que la NIIF 16 pudiese no afectar los montos reportados por la otra mitad.

De las 30.000 empresas que reportan, 1.145 de acuerdo con IFRS correspondiente al 3,8% del total, contabilizan más del 80% del valor presente total de los pagos futuros por concepto de arriendos fuera del balance. El detalle de que empresas componen la muestra no es revelado por IFRS, pero si la descomponen por rubros de acuerdo al Cuadro N°1 que se detalla en la página N°

³² *Generally Accepted Accounting Principles* en sus siglas en inglés. Son los principios de contabilidad generalmente aceptados y usados por las compañías, con sede en Estados Unidos o cotizadas en Wall Street.

58. Para cada una de estas empresas se ha estimado arriendos fuera del balance por más de USD 300 millones. La IASB utiliza esta muestra de 1.145 empresas como punto de partida para efectos de análisis, sin embargo, han decidido sacar a los bancos y compañías de seguros de la muestra debido a la desproporcionalidad del tamaño de sus respectivos balances en comparación con otras compañías, quedando la muestra en 1.022 empresas. El valor presente de los arriendos fuera del balance de estas empresas equivale a USD 1,66 trillones, representando el 76% del total de los arriendos fuera del balance del total de las empresas que reportan. La proporción del total de arriendos fuera del balance por región se muestran a continuación:

Tabla N°3 – Empresas significativas en arriendo fuera del balance por sector industrial

Sector Industrial	N° de Empresas	Total Activos (en millones de USD)	Futuros Pagos para arriendos fuera del balance (en millones de USD)	Futuros Pagos por arriendos fuera del balance / total activos	Valor Presente futuros pagos de arriendos fuera del balance (en millones de USD)	Valor Presente futuros pagos de arriendos fuera del balance / total activos
Aerolíneas	50	526.763	151.549	28,8%	119.384	22,7%
Retailers	204	2.019.958	571.812	28,3%	431.473	21,4%
Viajes y Esparcimiento	69	403.524	115.300	28,6%	83.491	20,7%
Transportes	51	585.964	90.598	15,5%	68.175	11,6%
Telecomunicaciones	56	2.847.063	219.178	7,7%	172.644	6,1%
Energía	99	5.192.938	400.198	7,7%	287.858	5,5%
Media	48	1.020.317	71.743	7,0%	55.764	5,5%
Distribución	26	581.503	31.410	5,4%	25.092	4,3%
Tecnología de la Información	58	1.911.316	69.870	3,7%	56.806	3,0%
Salud	55	1.894.933	72.149	3,8%	54.365	2,9%
Otros	306	13.959.223	401.703	2,9%	306.735	2,2%
TOTAL	1.022	30.943.502	2.195.510	7,1%	1.661.787	5,4%

Fuente: IFRS 16 – *Leases – Effects Analysis*

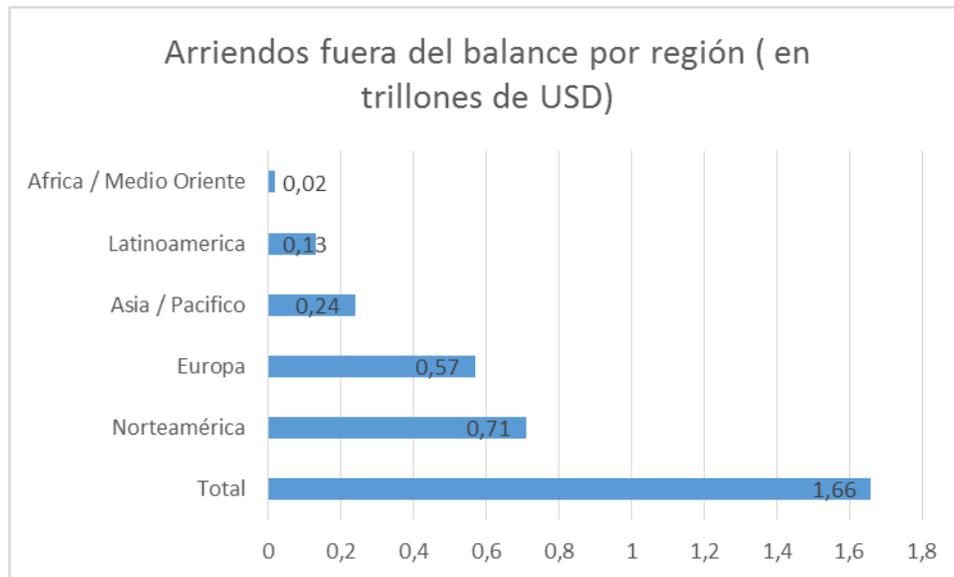
La tabla a continuación en el Cuadro N°2 muestra un resumen indicando el predominio del uso de arriendos fuera del balance por compañías que reportan en IFRS alrededor del mundo.

Tabla N°4 – Participación empresas fuera del balance enlistadas en IFRS

Sólo empresas que reportan en IFRS / US GAAP	Porcentaje empresas enlistadas en IFRS / US GAAP presentan arriendos fuera del balance	
	Norteamérica	62%
	Europa	47%
	Asia / Pacifico	43%
	Latinoamerica	23%
	Africa / Medio Oriente	23%
	Pagos Futuros mínimos por arriendos fuera del balance (no descontados)	USD 2.86 trillones
	Valor presente por pagos mínimos por arriendo fuera del balance (estimado)	USD 2.18 trillones

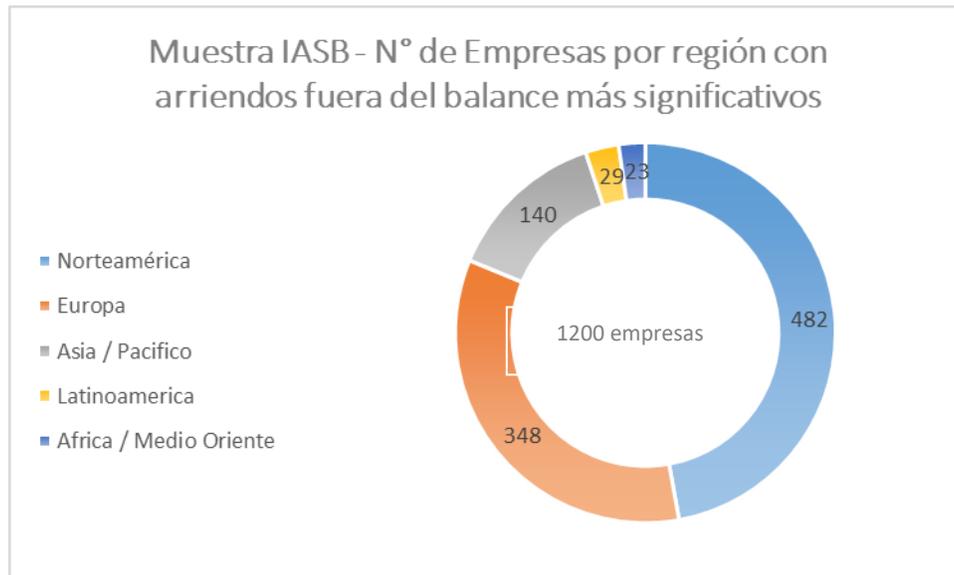
Fuente: IFRS 16 – *Leases – Effects Analysis*

Gráfico N°2 - Arriendos fuera del balance (muestra de 1.022 empresas)



Fuente: IFRS 16 – *Leases – Effects Analysis*

Gráfico N°3 – Número de empresas por región con arriendos fuera del balance



Fuente: IFRS 16 – *Leases – Effects Analysis*

La IFRS elimina la clasificación de los arriendos como los gastos operativos y financieros del arrendatario. En su lugar todos los arriendos son tratados de la misma forma que los arriendos financieros aplicando la NIIF 17. Los arriendos son capitalizados al reconocer el valor presente de los pagos de arriendo y mostrándolos como un derecho de uso del activo en los activos intangibles de las empresas. Si los pagos de arriendo son hechos a tiempo, las empresas que reporten en IFRS a su vez tendrán que reconocer deuda financiera representada en esta obligación al efectuar pagos a futuro por este concepto.

El efecto más significativo de estos nuevos requerimientos impuestos por la IASB y la NIIF 16 será el aumento del tamaño del balance con nuevos activos y también aumentos en sus pasivos. En consecuencia, para compañías con fuerte presencia de arriendos hoy no contabilizados en sus balances, tendrán un cambio en sus indicadores derivados de los estados financieros de la compañía impactando directamente en los resultados de las empresas, como por ejemplo en su nivel de endeudamiento.

CAPITULO IV

1. Análisis de los efectos de la NIIF 16 sobre los principales actores del Mercado de oficinas en Chile

1.1. Efecto sobre las empresas arrendatarias

Efectos sobre el balance

Hasta ahora, la contabilidad diferencia entre los arrendamientos operativos y los financieros, y los contratos de arrendamiento operativos no pasan por el balance y sólo por el estado de resultados, informándose el detalle en las notas de las memorias anuales. Desde el 1er de enero del 2019, los arriendos operativos al igual que los financieros se reportarán dentro del balance y sus efectos principales serán los siguientes:

- Aumento de los Activos, en específico de los activos intangibles (derecho de uso).
- Aumento de los Pasivos, deuda financiera; esto es arriendos de largo y corto plazo mayores a 1 año y sobre los USD 5.000.
- Disminución del Patrimonio por pago de deuda por concepto de arrendo correspondiente en el periodo.

Gráfico N°4 - Impacto norma IFRS 16 en el Balance



Fuente: Elaboración Propia.

El acarrear un monto de arriendo de activos no circulantes (derecho de uso) se reduce normalmente más rápidamente que los pasivos. Comparativamente con su tratamiento actual, implica reportar un menor patrimonio.

Efectos sobre el estado de resultado

Para empresas que hoy reportan arrendamientos fuera del balance, con la implementación de IFRS 16 se espera que el principal impacto en el estado de resultados es que aumente las utilidades antes de impuestos (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* en sus siglas en Ingles, o Beneficios antes de Impuestos, Intereses, Depreciaciones y Amortizaciones) en comparación con la contabilización anterior NIC 17. Esto se explica porque con IFRS 16 las compañías presentarán el interés implícito en los arriendos como costo financiero versus la NIIF 17 donde el costo completo de los arriendos es incluido como parte de los costos operativos.

Gráfico N°5 - Impacto norma IFRS 16 en el Estado de Resultados



Fuente: Elaboración Propia.

El tamaño del incremento del aumento en el EBITDA y los costos financieros dependerá de que tan significativa sea en arriendos la compañía, el plazo de los contratos y la tasa de descuento que apliquen.

Efectos en el flujo de caja

Según la IASB, no se espera un mayor cambio que la norma IFRS 16 tenga algún efecto sobre el monto total de los flujos de caja reportados, sin embargo, IFRS 16 espera tener efectos sobre cómo se presenta este reporte clasificando las distintas fuentes de ingresos para que exista una relación entre el balance y el estado de resultados. Para ello esta nueva norma exige que se clasifiquen los ingresos de acuerdo a lo siguiente:

- a) La porción principal de pasivos de arrendamiento en actividades de financiamiento

- b) La porción de interés de los pasivos de arrendamiento en relación con los requerimientos relacionados a otros intereses por pagar. Esto coincide con lo exigido por la norma NIC 7, *Estados de Flujo de Efectivo*).

El impacto que tendrá IFRS 16 en el estado de flujo de efectivo o flujo de caja se resumen en los siguientes efectos:

- Aumento de los flujos por concepto de actividades ligadas a la operación.
- Disminución del flujo por concepto de actividades ligadas el financiamiento.
- No hay variaciones en el monto final del estado de flujo de efectivo.

Efecto en las notas (reportes financieros)

Se requerirá una mayor profundidad en específico sobre los arriendos de activos, con el desglose de los gastos relacionados a los arriendos, mayor profundidad y juicio en referencia a los pasivos por concepto de arriendo determinando las bandas de tiempo de cada partida para proveer información útil y fidedigna a los inversionistas y analistas.

Tabla N°5 – Efecto en las Notas (Reportes Financieros)

Cambio	Efectos
Reconocimiento de un activo que antes no era reconocido	→ Aumento de los activos, que afectarán indicadores o ratios tales como la rotación de activos.
Reconocimiento de un pasivo que antes no era reconocido	→ Aumento de los pasivos, que afectarán principalmente al nivel de endeudamiento (Leverage) de las compañías.
Reconocimiento de depreciaciones e intereses en vez de costos de arriendo operativos	→ Aumento de las utilidades de la operación, porque el interés de los arriendos es típicamente excluido de los costos operacionales) EBITDA aumenta en relación a como se aplicaba en la norma anterior NIC 17.

Fuente: IFRS, Arrendamientos, enero 2016.

La siguiente tabla muestra posibles efectos que la implementación de la norma IFRS 16 sobre algunos indicadores financieros.

Tabla N°6 – Efectos Implementación IFRS 16 sobre los Estados Financieros.

Indicador	Que mide	Metodo de cálculo	Efectos esperados con IFRS 16	Explicación
Nivel de Endeudamiento	Solvencia en el largo plazo	Pasivo / Patrimonio	↑ Aumenta	Aumenta porque la deuda financiera se incrementa (y el patrimonio se espera disminuya)
Nivel de Liquidez	Liquidez	Activos Circulantes / Pasivos Circulantes	↓ Disminuye	Disminuye porque los pasivos circulantes por concepto de arriendo aumentan mientras los activos no.
Rotación de Activos	Rentabilidad	Ventas / Total Activos	↓ Disminuye	Disminuye porque los arriendos (derechos de uso) son reconocidos como parte de los activos.
Cobertura de Intereses	Solvencia en el largo plazo	EBITDA / Intereses	Depende	El EBITDA aumentará aplicando IFRS 16 tanto como los intereses. El cambio en este ratio dependerá de las características del portfolio de arriendo.
EBIT (Utilidades de la operación)	Rentabilidad	Varios métodos - utilidades que no consideran ingresos que no sean provenientes de la operación de la compañía	↑ Aumenta	Aumenta porque la carga depreciación añadida es menor que los costos de arriendo que fueron excluidos del estado de resultados.
EBITDA	Rentabilidad	Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones	↑ Aumenta	Aumenta porque los costos de arriendo están excluidos (se incluirán como pasivos en el balance)
ROE	Rentabilidad	Utilidad o pérdida / Patrimonio	Depende	Depende de los efectos sobre las utilidades o pérdidas, que a su vez dependerá del portfolio de arriendos. Si no hay efectos en las utilidad o pérdida, entonces el ratio aumentará porque el patrimonio a reportar será mayor.
Flujo de Caja Operativo	Rentabilidad	Varios métodos - flujos de caja provenientes de la operación que no incluyen flujos relacionados a patrimonio o préstamos.	↑ Aumenta	Aumenta porque a lo menos parte de los pagos de los arriendo (ligados a la empresa) serán movidos a la sección de flujos de caja financieros.
Flujo de Caja Neto	Rentabilidad y Liquidez	Diferencia entre los flujos de ingreso y egresos.	No cambia	No hay cambios por que el flujo de efectivo no se ve afectado.
Utilidad o Pérdida	Rentabilidad	Como son reportados aplicando IFRS	Depende	Depende de las características del portfolio de arriendo y las tasas de impuestos.

Fuente: IFRS, Arrendamientos, enero 2016.

1.2. Efectos del mercado del arriendo y acceso a financiamiento para PYMES

Algunos consideran, entre ellos la IASB, que ante la aplicación de la norma IFRS 16 los efectos sobre el mercado de arrendamientos podrían generar un cambio en el comportamiento que eventualmente podría afectar el mercado de los arriendos. Ejemplificando lo anterior, dado que ante una nueva contabilización de los arriendos requeridas por IFRS 16 para proveer una mejor comparabilidad, entre aquellos que arriendan activos o aquellos que piden préstamos para comprar activos, algunas compañías podrían decidir optar por comprar versus arrendar un activo.

La IASB también considera que con la aplicación de la IFRS 16 podría proveer incentivos a estructurar transacciones para lograr resultados contables deseados. Por ejemplo, se podría reducir los plazos de los arriendos y hacer pagos de estos

variables en el tiempo, todo esto con el propósito de reducir los pasivos por concepto de arriendos.

Las empresas siempre han tenido dos opciones para obtener sus activos, o compran o arriendan. En términos del mercado de activos la implementación de esta norma no debiese afectar su demanda mundial. Sin embargo y en relación con el mercado del arriendo de activos, se reconoce que se podría ver afectado este mercado si las compañías deciden comprar más activos lo que en consecuencia traería que se arrienden menos activos.

De acuerdo a lo manifestado por la IASB, no se esperan cambios significativos en el comportamiento habitual de las empresas producto de la implementación de la IFRS 16, ya que estas no cambian sistemáticamente sus patrones de conducta en función de cambios contables, especialmente en decisiones tales como comprar o arrendar; sin embargo, es posible que ocurra esto, ya que para un arrendador en particular los efectos podrían ser más o menos significativos que para la industria del arrendamiento en general.

Comprar vs Arrendar

Según la IASB, y dado el comportamiento histórico que han tenido las principales empresas que reportan bajo IFRS, se espera que algunas empresas puedan decidir comprar ciertos activos en vez de arrendarlos, particularmente si esas compañías estuvieron dispuestas a pagar más por esos arriendos ya que esos arriendos no iban reportados dentro del balance. Sin embargo, la IASB no cree que la única razón de una empresa entre en elegir otra opción que no sea el arriendo sea el hecho de ir no ir reportados dentro del balance. En particular, la IASB observa que el arriendo típicamente provee financiamiento en circunstancias que cuando un banco tradicional puede no concederle al arrendador tiene una mayor seguridad al tener como subyacente la propiedad y plusvalía (si corresponde) del activo, principalmente en activos comerciales.

1.3. Efectos sobre los arrendadores (arrendadores)

De acuerdo con lo establecido en la nueva norma de arrendamiento, no se considera un cambio circunstancial para los arrendadores o arrendadores desde el punto de vista contable; no obstante, IFRS 16 exigirá al arrendador proveer más información a los reportes financieros con el propósito de evaluar de mejor forma los flujos de caja asociados a la actividad de arrendamiento de los arrendadores. Dicho esto, la IASB y esta nueva implementación espera de la contabilidad de los arrendadores resulte en:

- a) Mejor información sobre las actividades de arriendo, y en específico a la exposición del arrendador al riesgo del activo, este cambio se espera reducirá el costo del análisis para los usuarios quienes reciban los estados financieros.
- b) Pequeños costos adicionales para los arrendadores en detallar la información solicitada, esto es:
 - *Tabla de Ingresos por concepto de arrendamientos:* IFRS 16 requiere que el arrendador detalle los componentes del ingreso por arrendamiento reconociéndoles en el periodo a reportar.
 - *Información acerca de la exposición al riesgo residual del activo:* IFRS 16 requiere que el arrendador revele información acerca de cómo maneja el riesgo asociado con el interés residual del activo.
 - *Información de los arriendos operativos detallada: reportar los arriendos separadamente ya sean de propiedades, plantas o equipos productivos (IAS 16, propiedades, plantas y equipos), por ejemplo, arriendo de autos, arriendo de oficinas, o arriendo de computadores.*

Por otra parte, los principales arrendadores o arrendadores de bienes inmuebles comerciales entre ellos fondos de renta inmobiliarios, compañías de seguros, *family offices* e inversionistas particulares, podrían ver en riesgo sus portafolios de arriendo al presumirse una mayor propensión a bajar los plazos de los arriendos o fomentar las salidas anticipadas o periodos de arriendo más cortos con

renovaciones por parte de las empresas inquilinas al implementar IFRS 16, ya que estos prefieren arriendos a plazos largos.

El impacto de esta norma será más significativo para aquellas industrias intensivas en arriendos operativos, entre las que destacan: empresas de *retail*, aerolíneas, transporte, energía, telecomunicaciones como principales industrias. Estas empresas hoy se encuentran revisando sus contratos de arriendos operativos para determinar acciones que tengan un menor impacto principalmente en los indicadores de endeudamiento. El impacto probable para estas empresas es que se inclinen a acortar los plazos de sus contratos de arriendo, específicamente en sus oficinas entre otros arriendos, para impactar en menor medida dentro del balance, lo cual no debiese tener un impacto significativo a futuro en las vacancias de los arrendadores y por ende, en una disminución en los desarrollos de nuevos proyectos de oficinas en Chile. Los factores que hoy empujan el desarrollo de oficinas van de la mano con el crecimiento económico del país, vacancias que hoy se mantienen en rangos no superiores al 6% en Santiago y que no vemos sean alteradas por la implementación de esta norma

1.4. Efecto sobre los corredores de propiedades

Mayor preparación principalmente para el corretaje institucional (grandes corredoras nacionales e internacionales), se exigirá una mayor preparación para asesorarle mejor forma a las nuevas necesidades de las empresas.

La propensión a la búsqueda de arriendos cortos de bienes inmuebles por parte de las empresas dependerá de la estructura financiera y qué tan intensivo sea el cliente a la hora de arrendar activos (ya sean muebles o inmuebles), y que tanto les afectarían dentro del balance y sus estados financieros. Las grandes corredoras y en general el corretaje de espacios comerciales ya sean industriales, oficinas y locales comerciales cobran en Chile el 2% + IVA del total del contrato de arriendo con una comisión mínima que va entre un canon de arriendo o medio canon de arriendo lo que podría mermar en los ingresos de los corredores en la medida que el mercado opte por tomar contratos con salidas anticipadas o

contrato de corto plazo lo cual efectivamente podría afectar los honorarios de los corredores en lo que al corretaje en arriendo respecta.

En el ámbito del mercado inmobiliario, se presume no haya cambios significativos en el comportamiento de los arrendatarios o compradores que pudiese afectar el mundo del corretaje empresarial ya sea industrial, oficinas o comercial. Para el rubro del corretaje en general podría existir una mayor propensión a arriendos cortos o bien a comprar activos versus arrendar especialmente para empresas específicas en aquellas industrias quienes son más intensivas en el arriendo de activos como son las empresas de Transportes, Telecomunicaciones, *Retailers* (Comercio Minorista), Energía, Distribuidores, Hotelería, Tecnologías de la Información (TI), entre otros, pero que no representarían un cambio significativo en el comportamiento en el mercado inmobiliario en Chile.

En la práctica, hasta el momento no se ha registrado una baja en los plazos de los contratos de arriendo ni una mayor tendencia a la compra de bienes versus el arriendo producto de algún impacto contable que afectaría los estados financieros de las industrias anteriormente detalladas; no obstante, dependiendo de la estructura financiera de la empresa, vemos que algunas empresas ya están tomando acciones (así lo manifiestan en sus últimos estados financieros) para revisar sus arrendamientos y evitar impactos en sus estados financieros principalmente en el caso de las industrias del transporte aéreo, comunicaciones, energía y *retailers* en Chile, quienes hoy mantienen un fuerte nivel de arriendos fuera del balance y que tendrán que ser reportados. Para ejemplificar, empresas chilenas con presencia en el extranjero como Latam, Falabella o Cencosud hoy se encuentran analizando los impactos, pero aún no se encuentran reportando bajo este sistema.

CONCLUSIONES

La NIIF 16 o IFRS 16 introducirán un único modelo contable para tratar los arrendamientos, similar al sistema de arrendamientos financieros, donde se eliminará la distinción entre arrendamientos financieros y operativos. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 “Arrendamientos”, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. La NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Esta norma se aplicará a los arrendamientos existentes, así como los celebrados después del 1 de enero del 2019. Su implementación afectará principalmente a las empresas que reporten bajo IFRS y estén insertas en las industrias más intensivas en arriendo como los son las aerolíneas, *Retailers*, empresas de transportes, turismo, telecomunicaciones, energía, como principales industrias.

Difícil ha sido encontrar información a la fecha de empresas que estén implementando este modelo ya sea en Chile o Estados Unidos o en Europa, pero si vemos un denominador común en empresas tanto en Chile como en el mundo quienes ya se encuentran revisando sus actuales contratos de arrendamientos operativos para revisar el impacto en el resultado y clasificación de los flujos de efectivo. Revisando los últimos estados financieros de diversas empresas en Chile y en el extranjero y de acuerdo con lo manifestado por las principales consultoras financieras, ya vemos como las empresas activas en arriendos fuera del balance se han estado preparando para ver el real impacto de esta norma en sus respectivos estados financieros, pero sin informar aún cuales son las acciones que

han tomado ya sea en las notas de los reportes financieros como en los comunicados en prensa.

En términos generales no se ve a la fecha, ni se proyecta a futuro, un impacto significativo en el mercado de oficinas tanto para las empresas arrendatarias como de los arrendadores o desarrolladores. Ya es sabido y según lo expuesto por las principales consultoras y la misma IFRS, que las industrias más intensivas en arriendos son aquellas quienes verán más afectados sus indicadores financieros y tendrán la obligación de revisar sus contratos de arriendos para determinar las acciones a seguir para paliar las variaciones en los estados financieros. Dado lo anterior y llevándonos al plano del mercado de oficinas, vemos que el impacto en las decisiones de los arrendatarios en este ámbito dependerá de que tan significativo sea el arriendo de sus dependencias en relación con los otros arriendos operativos y que tan intensivos sean ellos en arriendos operativos. Esto tendrá una mayor relevancia a la hora de renegociar sus condiciones de arriendo en base a su situación financiera, la conveniencia de arrendar a plazos más cortos, comprar, renegociar el valor de arriendo, negociar las cláusulas de salida, mayores meses de gracia, entre otras variables.

Respecto de los arrendadores, no se pronostica en el mercado de oficinas, con la implementación de esta norma, exista una mayor propensión a dar concesiones o más beneficios a los arrendatarios más allá de los que ya existen hoy en el mercado de oficinas. Los beneficios que dan los arrendadores a sus potenciales inquilinos hoy históricamente han dependiendo de variables tales como la solvencia del potencial arrendatario, situación del mercado de oficinas en el momento (vacancias y absorción), plazos estimados de arriendo, cantidad de superficie a arrendar, ubicación, entre otras variables que no tienen mucha relación con la actual implementación de la norma IFRS. Adicionalmente y dado lo anterior, tampoco se pronostica una disminución en el desarrollo de proyectos de oficinas ya que el desarrollo de estos va en estrecha relación con el crecimiento

económico que a su vez va relacionado con la absorción de superficie de oficinas y que esta no se pronostica disminuya debido a la implementación de la norma.

Respecto de que exista una disminución del incentivo a realizar contratos de leasing, favoreciendo la alternativa de adquisición de la propiedad, la IASB cree que el hecho de no reportar dentro del balance no sea la única razón de una empresa entre en elegir otra opción que no sea el arriendo, considerando que el arriendo típicamente provee financiamiento en circunstancias que cuando un banco tradicional puede no otorgarlo, el arriendo tiene una mayor seguridad al tener como subyacente la propiedad y plusvalía (si corresponde) del activo por lo que no se cree exista mayor preferencia de los usuarios por comprar versus arrendar.

Lamentablemente a la fecha no se ha podido medir en cifras los impactos de la implementación de esta norma ya que a pesar de que las empresas pueden adelantarse a la implementación de ésta antes de su fecha de entrada en vigencia; de las empresas consultadas, ninguna ha emitido sus estados financieros aplicando esta norma. Muchas empresas hoy se encuentran analizando sus contratos de arrendamientos previo al inicio de su implementación, pero sin informar ni dar mayores detalles respecto de los impactos y estrategias derivadas de este cambio en las reglas contables. Seguramente a contar del 1 de enero del 2019 y durante los siguientes años, los reportes financieros de las empresas que reporten bajo IFRS 16 darán la información necesaria para medir los impactos profundizando el análisis desarrollado en el presente trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

- Colegio de Contadores de Chile A.G. (31 de diciembre del 2011). *Norma de Información Contable, NICCH 17, Anexo B-9, "Arrendamientos"*. Santiago, Chile.
- Colliers International Chile. (2017), Reporte Mercado de Oficinas Clase A y B (Reportes Trimestrales desde el 1er trimestre 2012 a Segundo trimestre 2018). Obtenido en la siguiente página web: <http://www.colliers.com/es-cl/chile/insights>, junio 2018.
- Deloitte. (junio, 2016). *Arrendamientos "Una guía para el IFRS 16", junio 2016*. Obtenido en la siguiente página web: <https://www2.deloitte.com/co/es/pages/audit/articles/arrendamientos-una-guia-para-el-ifrs-16.html>, octubre 2017.
- *International Accounting Standard Board (IFRS Foundation)*. (2012). *Arrendamientos, junio 2012*, obtenido en la siguiente página web: www.ifrs.org, agosto 2018.
- KPMG. (enero, 2016). *NIIF 16 – Análisis sobre la nueva norma de información financiera sobre arrendamiento, enero 2016*. Obtenido en siguiente link: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf, enero 2018.
- Soteras, A. L. (2011). *Las operaciones de venta y posterior arrendamiento de activos inmobiliarios como instrumento de mejora de la eficiencia de las entidades de crédito*. España: Universidad Complutense de Madrid, abril 2011. Obtenido en la siguiente página web: <https://eprints.ucm.es>, mayo 2018.
- Superintendencia de Valores y Seguros de Chile. (2016). Obtenido en la siguiente página web: www.svs.cl, agosto 2018.
- Berta Silva P. / Claudio Garrido S., (2006) "La Convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera en Chile", Vol. 4, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso / Universidad de Magallanes. Obtenido en la siguiente página web: https://www.researchgate.net/publication/28212868_La_convergencia_a_las_normas_internacionales_de_informacion_financiera_en_Chile/download, julio 2018.
- *International Financial Reporting Standard (IFRS Foundation, enero 2016)*, "Norma Internacional de Información Financiera 16 – Arrendamientos".

- Colegio de Contadores de Chile A.G.; Boletines Técnicos (1 al 85 Obtenido en la siguiente página web: <https://www.contach.cl/boletines-tecnicos-ifrs-79-85-bt1-2-epym/>, marzo 2018.
- *IFRS, Analysis Effects* – IFRS 16, enero 2016. Obtenido en la siguiente página web: www.ifrs.org, agosto 2018.
- *IATA*, Asociación Internacional de Transporte Aéreo (www.iata.org).