

Arrendamientos

Profundizando en la norma

Presentación y revelación

La IFRS 16 requiere que los arrendatarios y los arrendadores proporcionen información sobre las actividades de arrendamiento en sus estados financieros. La Norma describe cómo se debe presentar esta información en los estados financieros y las revelaciones requeridas. En esta publicación analizamos dichos requerimientos y proporcionamos una serie de ejemplos que ilustran una posible forma en que se podrían presentar las revelaciones en las notas. Cuando se trata de las notas, la norma se centra en los detalles de la información que se debe revelar, dejando que los preparadores decidan sobre la forma más entendible de presentarla. Como resultado, sus revelaciones específicas pueden no ser exactamente iguales a las que hemos elegido.

Presentación

Para un arrendatario, un arrendamiento contabilizado según la IFRS 16 resulta en el reconocimiento de:

- un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento
- gasto por intereses (sobre el pasivo por arrendamiento)
- gasto de depreciación (sobre el activo por derecho de uso).

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento deben presentarse o revelarse por separado de otros activos y pasivos que derivan de arrendamientos (excepto para los activos por derecho de uso de propiedades de inversión que se presentan en como parte de este último rubro). Cuando un arrendatario elige no presentar sus activos por derecho de uso por separado en el balance general, deben presentarse en la misma partida que se usaría si el activo subyacente fuera de su propiedad. En muchos, pero no en todos, los casos será propiedad, planta y equipo.

En el estado de flujos de efectivo, los pagos de arrendamiento se clasifican:

- como una actividad de financiamiento para montos relacionados con el pago de la parte de capital del pasivo por arrendamiento
- en la misma clasificación que los intereses pagados en otras formas de financiamiento (ej. ya sea como actividad de financiamiento u operación) por el monto relacionado con los intereses generados sobre el pasivo por arrendamiento
- como actividades de operación para montos relacionados con arrendamientos de activos a corto plazo y de bajo valor que se contabilizan fuera del balance general y para pagos variables no incluidos en el pasivo por arrendamiento.

Para un arrendador, los requisitos son en gran medida los mismos que los de la IAS 17:

- para arrendamientos financieros, la inversión neta se presenta en el balance general como una cuenta por cobrar, y
- los activos sujetos a arrendamientos operativos continúan siendo presentados de acuerdo con la naturaleza del activo subyacente.



Revelaciones

La IFRS 16 requiere diferentes y más amplias revelaciones sobre las actividades de arrendamiento que la IAS 17. El objetivo de las revelaciones es proporcionar a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto de las actividades de arrendamiento en la posición financiera de la entidad, sus resultados y flujos de efectivo. Para lograr ese objetivo, los arrendatarios y los arrendadores revelan información tanto cualitativa como cuantitativa. Para los arrendatarios, se requiere que esta información se presente en una sola nota o como una sección separada de los estados financieros. La información ya incluida en otras notas no necesita repetirse siempre que se haga una adecuada referencia cruzada.

Revelaciones del arrendatario

Temas de revelación	Resumen de requerimientos
Información cuantitativa sobre arrendamientos (generalmente proporcionada en formato tabular)	<ul style="list-style-type: none">• cargo por depreciación para activos por derecho de uso por clase de activo subyacente• gasto por intereses sobre pasivos por arrendamiento• gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor (que no sean arrendamientos de 1 mes o menos) si se eligen las exenciones• compromisos para arrendamientos a corto plazo si el gasto revelado para tales arrendamientos en el período actual surgió de una cartera que difiere significativamente de la cartera real al final del período (esta revelación aplica sólo cuando se ha elegido la exención de arrendamiento a corto plazo)• gasto relacionado con pagos de arrendamiento variables no incluidos en los pasivos por arrendamiento• ingresos por subarrendamientos• total, de salidas de flujos de efectivo por arrendamientos• adiciones de los activos por derecho de uso• ganancias o pérdidas de transacciones de venta con arrendamiento posterior• el valor en libros de los activos por derecho de uso al final del período de reporte por cada clase de activo subyacente• análisis de vencimientos de pasivos por arrendamiento• información adicional sobre los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de propiedad de inversión o se miden a los valores revaluados según la IAS 16
Información cualitativa y cuantitativa adicional según sea necesario para cumplir el objetivo de revelación	<ul style="list-style-type: none">• naturaleza de las actividades de arrendamiento• exposición a salidas futuras de flujos de efectivo no reflejadas en los pasivos por arrendamiento, que incluyen:<ul style="list-style-type: none">- pagos de arrendamiento variables- opciones de extensión y terminación- garantías de valor residual- arrendamientos que aún no han comenzado• restricciones u obligaciones (covenants) impuestos en los arrendamientos• transacciones de venta con arrendamiento posterior

Revelaciones del arrendador

Temas de revelación	Resumen de requerimientos
Arrendamientos financieros	<ul style="list-style-type: none">• ganancia o pérdida sobre las ventas• ingresos financieros por la inversión neta en el arrendamiento• ingreso relacionado con pagos de arrendamiento variables no incluidos en la medición de la inversión neta en el arrendamiento• explicación cualitativa y cuantitativa de cambios significativos en la inversión neta en el arrendamiento• análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento por cobrar• conciliación de pagos de arrendamiento no descontados con la inversión neta en el arrendamiento.
Arrendamientos operativos	<ul style="list-style-type: none">• ingresos por arrendamiento, revelando por separado los ingresos por pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa• según corresponda para el activo subyacente, revelaciones requeridas por<ul style="list-style-type: none">- IAS 16 para arrendamientos de propiedades, planta y equipo, desglosados por cada clase- IAS 36 'Deterioro', IAS 38, IAS 40 e IAS 41• análisis de vencimientos de pagos por arrendamiento
Otros	<ul style="list-style-type: none">• información cualitativa y cuantitativa adicional sobre las actividades de arrendamiento, según sea necesario para cumplir los objetivos de revelación, que incluyen, entre otros:<ul style="list-style-type: none">- naturaleza de las actividades de arrendamiento- cómo se gestiona el riesgo asociado con cualquier derecho retenido en el activo subyacente

Apéndice

Supuestos clave

Las revelaciones ilustrativas incluidas a continuación se basan en los siguientes supuestos:

- los ejemplos no representan un conjunto completo de estados financieros
- los títulos principales de los estados financieros y las revelaciones de notas ilustrativas presentadas en este apéndice son sólo aquellos con efectos por la IFRS 16
- considera que la fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 por el Grupo es el 1 de enero de 2019, por lo que la norma no se adoptó anticipadamente
- el Grupo estanto arrendatario como arrendador
- este apéndice incluye sólo aquellas revelaciones aplicables al Grupo y no contempla todos los posibles tipos de transacciones de arrendamiento
- no se han contemplado las implicaciones fiscales derivadas de la adopción de la norma, ya que se espera que esto varíe entre cada jurisdicción
- si bien este documento no se ha preparado para fines de transición, se han incluido las revelaciones del primer año con respecto al cambio en la política contable, bajo el supuesto de que el Grupo ha aplicado la norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado.

Contenido

Extracto de los estados financieros consolidados

Estados consolidado de posición financiera	4
Estados consolidado de resultado integral	5
Estados consolidado de cambios en el capital contable	5
Estados consolidado de flujos de efectivo	6

Notas a los estados financieros

Políticas contables significativas	8
Cambios en políticas contables	9
Juicios y supuestos significativos	10
Propiedades, planta y equipo	11
Arrendamientos	12
Propiedades de inversión	15
Cuentas por cobrar de arrendamientos	16
Otros pasivos	17
Gastos de depreciación y amortización	17
Costos financieros	17
Conciliación de pasivos derivados de actividades de financiamiento	18

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de Pesos)

IAS 1.51(c) IAS 1.51(d-e)	Notas	2019	2018
Activos			
Circulante			
IFRS 16.67	Cuentas por cobrar de arrendamiento	X	X
No circulante			
IAS 1.60 IAS 1.66-67 IAS 1.54(a) IFRS 16.47(a)	Propiedades, planta y equipo	X	X
IAS 1.54(b) IFRS 16.48 IFRS 16.67	Propiedades de inversión	X	X
	Cuentas por cobrar de arrendamientos	X	X
Pasivo y capital contable			
Pasivos			
Corto plazo			
IAS 1.60 IAS 1.69 IFRS 16.47(b)	Arrendamientos	X	X
Largo plazo			
IAS 1.60 IAS 1.69 IFRS 16.47(b)	Arrendamientos	X	X
Capital			
Capital atribuible a los accionistas de la controladora			
IAS 1.54(r)	Utilidades retenidas	X	X

Nota de orientación:

La nueva norma incrementa los activos y pasivos por arrendamientos contabilizados anteriormente como arrendamientos operativos que ahora se reconocen en el balance general como activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento.

La IFRS 16 permite a un arrendatario presentar los activos por derecho de uso por separado de otros activos en el balance general o dentro del mismo rubro como si los correspondientes activos fueran de su propiedad. Si los activos por derecho de uso no se revelan por separado, el arrendatario debe revelar en las notas el rubro en el balance general en el que se encuentran los activos por derecho de uso. Este apéndice presenta los activos por derecho de uso como parte de los activos que correspondan en el rubro de propiedad, planta y equipo correspondiente.

La IFRS 16 permite a un arrendatario presentar los pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de posición financiera o como parte de otros pasivos (esto incluye los préstamos, proveedores, otras cuentas a pagar y otros pasivos). Si el arrendatario opta por no presentar los pasivos por arrendamiento por separado, debe revelar en las notas el rubro en el que se encuentra. Este apéndice presenta los pasivos por arrendamiento por separado de otros pasivos.



Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de Pesos)

IAS 1.51(c) IAS 1.51 (d-e)	Notas	2019	2018
IAS 1.82(a)	Ingresos	X	X
IAS 1.85	Cambios en valor razonable de propiedades de inversión	X	X
IAS 1.85	Depreciación, amortización y deterioro de activos no financieros	X	X
IAS 1.85	Otros gastos	X	X
	Utilidad de operación	X	X
	Costos de financiamiento	X	X
IAS 1.82 (b)	Utilidad antes de impuestos	X	X

Nota de orientación:

Para un arrendatario según la IAS 17, los gastos de arrendamiento operativo se muestran como gastos de operación del periodo. Bajo la IFRS 16 ha habido un cambio en el importe y la presentación de estos gastos; ahora se dividen entre gastos por depreciación y costos financieros. Esto podría afectar la utilidad de operación. Sin embargo, algunos gastos permanecen dentro de los gastos operativos. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen dentro del pasivo por arrendamiento y se reconocen como gastos de arrendamiento conforme se incurren como parte de los gastos operativos. Adicionalmente, si un arrendatario aplica las exenciones de arrendamientos a corto plazo y de activos de bajo valor, estos costos también serán gastos de arrendamiento reconocidos conforme se incurren e incluidos dentro de los gastos de operación.

El otro resultado integral no se ve afectado por la IFRS 16 y, por lo tanto, no se ha incluido en este apéndice.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de Pesos, excepto número de acciones)

IAS 1.51(c) IAS 1.51(d-e)	Notas	Capital social	Prima en emisión	Otros componentes de capital	Utilidades acumuladas	Total atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
IAS 1.106(d)	Saldos al 31 de diciembre de 2018	X	X	X	X	X	X	X
IAS 1.106(b)	Ajuste por adopción IFRS 16	-	-	-	X	X	X	X
	Saldos al 31 de diciembre de 2018	X	X	X	X	X	X	X

Nota de orientación:

En la adopción, la IFRS 16 ofrece a los arrendatarios la posibilidad de elegir entre dos métodos de transición; aplicación retrospectiva completa y aplicación retrospectiva modificada. Para este último, el efecto acumulado de la adopción se reconoce como un ajuste a las utilidades retenidas. Esta revelación se muestra en el extracto anterior del estado de cambios en el capital contable.

Estados consolidados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en miles de Pesos)

IAS 1.51(c) IAS 1.51(d-e)	Notas	2019	2018
IAS 7.10	Actividades de operación		
	Utilidad antes de impuestos	X	X
	Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo	X	X
	Cambios netos en el capital de trabajo	X	X
	Efectivo neto en actividades de operación	X	X
IAS 7.10	Actividades de financiamiento		
	Ingresos por préstamos bancarios y arrendamiento	X	-
IFRS 16.50(a)	Pago de préstamos bancarios y arrendamiento	X	X
IAS 7.31	Intereses pagados	X	X
	Efectivo neto generado en actividades de financiamiento	X	X

Nota de orientación:

La parte del capital de los pagos de arrendamiento se incluye en actividades de financiamiento. Según la IAS 17, si el arrendamiento se clasificaba como arrendamiento operativo estos se incluían en las actividades de operación.

La IAS 7 permite que los intereses pagados se incluyan en actividades de operación o actividades de financiamiento y el extracto incluido muestra los intereses pagados en actividades de financiamiento.

Los pagos relacionados con arrendamientos a corto plazo, de activos de bajo valor o pagos de arrendamiento variables no incluidos en el cálculo del pasivo por arrendamiento se incluyen en las actividades de operación.



Notas al Ejemplo de estados financieros consolidados IFRS

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras expresadas en miles de Pesos, excepto utilidad por acción)

1. Políticas contables significativas

Activos arrendados

El Grupo como arrendatario

IFRS 16.9
IFRS 16.B9-B31 Para cualquier contrato nuevo que se celebre a partir del o después 1 de enero de 2019, el Grupo considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como 'un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago'. Para aplicar esta definición, el Grupo evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- el contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición del Grupo
- el Grupo tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato
- el Grupo tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. El Grupo evalúa si tiene derecho a dirigir el 'cómo y con qué propósito' se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

IFRS 16.24 En la fecha de inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por el Grupo, de una estimación de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del activo al final del contrato de arrendamiento y de cualquier pago por arrendamiento realizados con anterioridad a la fecha de comienzo de dicho arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido).

IFRS 16.32-33 El Grupo deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. El Grupo también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores.

IFRS 16.26 En la fecha de comienzo, el Grupo mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos del Grupo.

IFRS 16.27 Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa, importes que se espera se liquiden bajo una garantía de valor residual y pagos derivados de opciones con una certeza razonable de ser ejercidas.

IFRS 16.36 Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

IFRS 16.39 Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

IFRS 16.60 El Grupo ha elegido contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

IFRS 16.47-48 En el estado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en propiedad, planta y equipo y los pasivos por arrendamiento se han incluido en proveedores y otras cuentas por pagar.

El Grupo como arrendador

La política contable del Grupo de acuerdo con la IFRS 16 no ha cambiado con respecto al periodo comparativo

IFRS 16.61 Como arrendador, el Grupo clasifica sus arrendamientos como operativos o financieros.

IFRS 16.62 Un arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente y se clasifica como operativo cuando lo anterior no sucede.

2. Cambios en políticas contables

Nota de orientación: El siguiente extracto de nota aplica en el año de transición a la IFRS 16. Hemos asumido que la fecha de aplicación inicial es 1 de enero de 2019, por lo que esta nota sólo será incluida en los estados financieros del Grupo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

El Grupo ha adoptado los nuevos pronunciamientos contables que son vigentes a partir de este año, y son como sigue:

IAS 8.28(a) IFRS 16.C5(b) IAS 8.28(c)	IFRS 16 'Arrendamientos' La IFRS 16 'Arrendamientos' sustituye a la IAS 17 'Arrendamientos', conjuntamente con tres Interpretaciones (IFRIC 4 'Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento', SIC 15 'Arrendamientos Operativos-Incentivos' y SIC 27 'Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento').
IFRS 16.C7 IAS 8.28(b)	La adopción de esta nueva norma ha dado como resultado que el Grupo reconozca un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento en relación con todos los arrendamientos operativos anteriores, excepto aquellos identificados como de bajo valor o con un plazo de arrendamiento remanente de menos de 12 meses a partir de la fecha de aplicación inicial.
IAS 8.28(d)	La nueva norma se ha aplicado utilizando el método retrospectivo modificado, reconociendo el efecto acumulado de la adopción de la IFRS 16 en el capital contable como un ajuste al saldo inicial de las utilidades acumuladas del período actual. Los periodos anteriores no se han reformulado.
IFRS 16.C3	Para los contratos vigentes en la fecha de aplicación inicial, el Grupo ha elegido aplicar la definición de arrendamiento de la IAS 17 y la IFRIC 4 y no ha aplicado la IFRS 16 a los acuerdos o contratos que no se habían identificado previamente como arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4.
IFRS 16.C10(d) IFRS 16.C8b(ii)	El Grupo ha elegido no incluir los costos directos iniciales en la medición del activo por derecho de uso para los arrendamientos operativos existentes en la fecha de aplicación inicial de la IFRS 16, la cual corresponde al 1 de enero de 2019. A dicha fecha, el Grupo también ha elegido medir los activos por derecho de uso por un importe igual al pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago anticipado o devengado que existían a la fecha de transición.
IFRS 16.C10(b)	En lugar de realizar una revisión de deterioro de valor de los activos por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial, el Grupo se ha apoyado en su evaluación histórica para determinar si los arrendamientos eran onerosos inmediatamente antes de la fecha inicial de aplicación de la IFRS 16.
IFRS 16.C10(c) IFRS 16.C9(a)	En la transición, para los arrendamientos que se contabilizaron, previamente, como operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses y para los arrendamientos de bajo valor, el Grupo ha aplicado las exenciones opcionales de no reconocer los activos por derecho de uso, sino contabilizar el gasto de arrendamiento en línea recta durante el plazo restante.
IFRS 16.C11	Para aquellos arrendamientos clasificados previamente como arrendamientos financieros, el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se medirán en la fecha de aplicación inicial a los mismos importes bajo la IAS 17, inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial.
IFRS 16.C12(a)	En la transición a la IFRS 16, la tasa promedio ponderada incremental de los prestamos aplicada a los pasivos por arrendamientos reconocidos bajo la IFRS 16 fue del 6.5%.
IFRS 16.C10(e)	El Grupo se ha beneficiado del uso de la experiencia previa para determinar el plazo del arrendamiento al considerar las opciones para extender y dar por terminados los contratos de arrendamiento.

IAS 8.28(f) La siguiente es una reconciliación de los rubros de los estados financieros de IAS 17 a la IFRS 16 al 1 de enero de 2019:

	Valor en libros al 31 de diciembre	Reclasificación	Remediación	Valor en libros al 1 de enero de 2019 bajo IFRS 16
Propiedades planta y equipo	X	X	X	X
Pasivos por arrendamiento	X	X	X	X
Ganancia diferida en operaciones de venta con arrendamiento posterior (circulante)	X	X	X	X
Ganancia diferida en operaciones de venta con arrendamiento posterior (no circulante)	X	X	X	X
Total	X	X	X	X

La siguiente es una conciliación de los compromisos totales por arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018 (como se revelaron en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018) con los pasivos por arrendamientos reconocidos al 1 de enero de 2019:

IFRS 16.C12(b)

Total de compromisos por arrendamientos operativos revelados al 31 de diciembre de 2018	X
Exenciones de reconocimiento:	
- Arrendamientos de bajo valor	X
- Arrendamientos con plazo remanente menor a 12 meses	X
Pagos de arrendamiento variables no reconocidos	X
Otros ajustes menores relacionados con los compromisos revelados	X
	X
Pasivos por arrendamientos operativos antes de descontar	X
Descuento utilizando la tasa incremental de préstamos	X
Pasivos por arrendamientos operativos	X
Opciones de extensión razonablemente ciertas	X
Obligaciones por arrendamientos financieros (Nota 13)	X
Total de pasivos por arrendamientos reconocidos bajo IFRS 16 al 1 de enero de 2019	X

3. Juicios y supuestos significativos

Nota de orientación: La IAS 1.122 requiere que las entidades revelen los juicios que la Administración ha realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tienen el efecto más significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros. Adicionalmente, la IAS 1.125 requiere que las entidades revelen los supuestos que hace sobre el futuro y otras fuentes importantes de incertidumbre en la estimación al final del período sobre el que se informa. Los supuestos revelados deben tener un riesgo significativo de resultar en un ajuste material al desempeño financiero y la posición de la entidad dentro del próximo año financiero.

La IFRS 16 requiere que las entidades hagan ciertos juicios y estimaciones, y aquellas significativas deben revelarse en esta sección o dentro de las notas de activos y pasivos en los estados financieros. Los juicios críticos a menudo se requieren cuando una entidad requiere por ejemplo:

- determinar si un contrato contiene o no un arrendamiento
- establecer si es o no razonablemente seguro que se ejercerá una opción de extensión
- considerando si es o no razonablemente seguro que se ejercerá una opción de terminación
- determinar si los pagos de arrendamiento variables lo son realmente o son fijos en sustancia
- para arrendadores, determinar si el arrendamiento debe clasificarse como un arrendamiento operativo o financiero.

Ejemplos de fuentes clave de estimación e incertidumbre incluyen:

- calcular la tasa de descuento apropiada para utilizar
- estimar el plazo de arrendamiento
- estimación de pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa

Un ejemplo de revelación se ha incluido a continuación. Estas revelaciones deben adaptarse específicamente a las circunstancias de cada entidad.

Opciones de extensión para arrendamientos

Cuando la entidad tiene la opción de extender un arrendamiento, la Administración usa su juicio para determinar si una opción sería razonablemente segura de ser ejercida. La Administración considera todos los hechos y circunstancias, incluyendo sus prácticas en el pasado y cualquier costo en el que se incurriría para sustituir el activo si no se toma la opción de extensión, para apoyar su determinación del plazo del arrendamiento. No se han incluido en el pasivo del arrendamiento \$X de potenciales pagos de arrendamiento, ya que no es razonablemente seguro que se ejercerá la opción de extensión.

4. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se integran como sigue:

IAS 16.78(a)	Edificio corporativo	Almacén e instalaciones especiales	Vehículos	Equipo de TI	Planta y maquinaria	Total
	Saldo bruto en libros					
IAS 16.73(d)	Saldo al 1 de enero de 2019	X	X	X	X	X
	Ajustes en la transición a la IFRS 16	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(i)	Adiciones	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(iii)	Adquisición mediante combinación de negocios	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(ii)	Disposiciones	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(iv)	Incremento por revaluación	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(viii)	Diferencias cambiarias netas	X	X	X	X	X
IAS 16.73(d)	Saldo al 31 de diciembre de 2019	X	X	X	X	X
	Depreciación y deterioro					
IAS 16.73(d)	Saldo al 1 de enero de 2019	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(ii)	Disposiciones	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(viii)	Diferencias cambiarias netas	X	X	X	X	X
IAS 16.73(e)(vii)	Depreciación	X	X	X	X	X
IAS 16.73(d)	Saldo al 31 de diciembre de 2019	X	X	X	X	X
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	X	X	X	X	X

Incluido en el valor en libros de propiedades, planta y equipo se encuentran activos por derechos de uso como sigue:

IFRS 16.53(j) IFRS 16.47(a)(ii)	
	Edificios
	Almacén e instalaciones relacionadas
	Vehículos
	Equipo de TI
	Planta y maquinaria
	X

Nota de orientación: Esta nota de propiedades, planta y equipo se basa en un ejemplo en el que los activos por derecho de uso se incluyen en propiedades, planta y equipo en el estado de posición financiera con la revelación separada en las notas.

5. Arrendamientos

- IFRS 16.59(a) El Grupo tiene arrendados la bodega principal y las instalaciones relacionadas, un edificio de oficinas y producción y algunos equipos de TI. Con excepción de los arrendamientos a corto plazo y de los activos subyacentes de bajo valor, cada arrendamiento se contabiliza en el balance general como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa (como los pagos por arrendamiento basados en un porcentaje de las ventas del Grupo) se excluyen de la medición inicial del activo y del pasivo por arrendamiento. El Grupo clasifica sus activos por derecho de uso de forma consistente con su propiedad, planta y equipo (ver la Nota X).
- IFRS 16.60 Los arrendamientos de vehículos y equipos de TI generalmente se limitan a un plazo de arrendamiento de X a X años. Los arrendamientos de propiedades generalmente tienen un plazo de arrendamiento que varía de X a X años, sin embargo, ahora se espera que la mayoría de los arrendamientos de propiedades se limite a X años o menos, excepto en circunstancias especiales. Los pagos de arrendamiento generalmente son fijos, sin embargo, el Grupo tiene un contrato de arrendamiento donde las rentas están ligadas a los ingresos, y un número limitado de rentas de propiedades donde las mismas están ligadas a cambios anuales en un índice (INPC).
- IFRS 16.59(c) Generalmente, cada arrendamiento establece una restricción que, a menos que exista un derecho contractual para que el Grupo subarriende el activo a un tercero, el activo por derecho de uso sólo se puede utilizar por el Grupo. Los arrendamientos no son cancelables o sólo pueden ser cancelados si se incurre en una penalización significativa por terminación. Algunos contratos de arrendamiento contienen la opción de comprar el activo subyacente arrendado al final del contrato o de extender el contrato de arrendamiento por un plazo más largo. Se prohíbe que el Grupo venda u otorgue en garantía el activo subyacente. Para los arrendamientos de edificios de oficinas y plantas industriales, el Grupo debe conservar en buen estado dichas propiedades y devolverlas en su estado original al finalizar el arrendamiento. Además, el Grupo debe contratar seguros para los activos de propiedad, planta y equipo e incurrir en gastos de mantenimiento por dichos elementos de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
- IFRS 16.59 La siguiente tabla describe la naturaleza de las actividades de arrendamiento del Grupo por tipo de activo por derecho de uso reconocido en el balance general:

IFRS 16.59(b)(ii)

Activo por derecho de uso	No. de activos por derechos de uso arrendados	Rango del plazo remanente (años)	Promedio del plazo remanente (años)	No. de arrendamientos con opciones de extensión	Arrendamientos con opción de compra	Arrendamientos con pagos variables relacionados a un índice	No. de arrendamientos con opciones de terminación
Edificio corporativo	X	X-X años	X	X	X	X	X
Almacén e instalaciones relacionadas	X	X-X años	X	X	X	X	X
Vehículos	X	X-X años	X	X	X	X	X
Equipo de TI	X	X-X años	X	X	X	X	X
Planta y maquinaria	X	X-X años	X	X	X	X	X

El Grupo opera una tienda de fábrica que está sujeta a un contrato de arrendamiento de X años y se incluye como parte del almacén y las instalaciones relacionadas. Todos las rentas se basan en el X% de las ventas alcanzadas en esa tienda. Estos pagos de arrendamiento se reconocen en gastos conforme se incurren (ver otros pagos de arrendamiento variables a continuación).

El Grupo ha proporcionado garantías al arrendador sobre el valor residual en relación con X camionetas. Al 31 de diciembre de 2019, la obligación de pago esperado por dicha garantía es de \$X. Ese monto se reconoce en los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento relacionados y se vuelve a evaluar si hay un indicativo de que las circunstancias relacionadas con esos activos han cambiado desde el comienzo de los arrendamientos. Los factores que afectan el monto de la garantía incluyen cambios en los precios de mercado, el uso real de la camioneta respecto de su uso anticipado y la condición física de las camionetas al final del arrendamiento.

Activos por derecho de uso

IFRS 16.54 La información adicional sobre los activos por derecho de uso por clase de activo es la siguiente:

IFRS 16.53(a)(h)(j)	Activo	Valor en libros	Adiciones	Depreciación	Deterioro
Edificio corporativo	X	X	X	X	X
Almacén e instalaciones relacionadas	X	X	X	X	X
Vehículos	X	X	X	X	X
Equipo de TI	X	X	X	X	X
Planta y maquinaria	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X

IFRS 16.49(a) Los activos por derecho de uso se incluyen en la misma partida donde se presentarían los activos subyacentes correspondientes si fueran de su propiedad.

Pasivos por arrendamiento

IFRS 16.47(b) Los pasivos por arrendamiento se presentan en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

IFRS 16.52	2019	2018
Corto plazo	X	X
Largo plazo	X	X
	X	X

La información adicional sobre los pasivos por arrendamiento y los montos con respecto a posibles opciones futuras de terminación de arrendamiento no reconocidas como pasivo son las siguientes:

IFRS 16.59(b)(ii)	Activo por derecho de uso	Pasivo por arrendamiento	Opciones de terminación de arrendamiento reconocidas como parte del pasivo por arrendamiento	Opciones de terminación no reconocidas como parte del pasivo por arrendamiento	Tasa histórica de ejercicio de la opción de terminación %	Número de contratos de arrendamiento con una opción de extensión que no se considera razonablemente segura de ejercerse	Pasivo por arrendamiento adicional en el que se incurriría si se llegara a tener una certeza razonable de que se ejercería la opción de extensión
Edificio corporativo	X	X	X	X	X%	X	X
Almacén e instalaciones relacionadas	X	X	X	X	X%	X	X
Vehículos	X	X	X	X	X%	X	X
Equipo de TI	X	X	X	X	X%	X	X
Planta y maquinaria	X	X	X	X	X%	X	X
	X	X	X	X	X%	X	X

El uso de las opciones de extensión y terminación le da al Grupo flexibilidad adicional en caso de que haya identificado instalaciones más adecuadas en términos de costo y/o ubicación o haya determinado que es más ventajoso permanecer en una ubicación más allá del plazo original del arrendamiento. Una opción sólo se ejerce cuando es consistente con la estrategia regional de mercado del Grupo y los beneficios económicos de ejercer la opción exceden el costo total esperado.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene compromisos de arrendamiento que no habían comenzado. Las salidas futuras de efectivo totales para arrendamientos que aún no habían comenzado fueron las siguientes:

Tipo de activo	2019
Edificios	X
Almacén e instalaciones relacionadas	X
Vehículos	X
Equipo de TI	X
Planta y maquinaria	X
	X

Los pasivos por arrendamiento se encuentran garantizados con los activos subyacentes relacionados. Al 31 de diciembre de 2019 los pagos mínimos por arrendamiento son como sigue:

IFRS 16.58

	Pagos mínimos por arrendamiento								Total
	Menos de 1 año	De 1-2 años	De 2-3 años	De 3-4 años	De 4-5 años	De 5-10 años	De 10-25 años	Más de 25 años	
31 de diciembre de 2019									
Pagos por arrendamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cargos financieros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Valor presente neto	X	X	X	X	X	X	X	X	X
31 de diciembre de 2018									
Pagos por arrendamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cargos financieros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Valor presente neto	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Pagos de arrendamientos no reconocidos como pasivos

El Grupo ha elegido no reconocer pasivos por arrendamientos a corto plazo (arrendamientos con un plazo esperado de 12 meses o menos) o por arrendamientos de activos de bajo valor. Los pagos realizados por estos contratos de arrendamiento se reconocen en resultados sobre la base de línea recta. Adicionalmente, no se permite que ciertos pagos variables de arrendamiento se reconozcan como pasivos por arrendamiento y se reconocen en resultados conforme se incurren.

IFRS 16.54

El gasto relacionado con los pagos no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento es el siguiente:

	Tipo de activo	2019
IFRS 16.53(c)	Arrendamientos a corto plazo	X
IFRS 16.53(d)	Arrendamientos de activos de bajo valor	X
IFRS 16.53(e)	Pagos por arrendamientos variables	X
		X

IFRS 16.55

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía compromisos sobre arrendamientos a corto plazo cuyo importe total a esa fecha era de \$X.

IFRS 16.59(b)(i)

Los pagos variables que no se incluyen como parte del pasivo por arrendamiento se reconocen como gastos conforme se incurren, incluyen rentas basadas en los ingresos derivados del uso del activo subyacente y los cargos por exceso de uso de la planta y maquinaria.

La información adicional sobre los pagos de arrendamiento variables es la siguiente:

Tipo de pago variables	No. de contratos	Efecto del X% de aumento en	Aumento en gastos
Cargos por exceso de kilometraje en vehículos	X	Kilometraje	X
Ingresos basados en los cargos de alquiler en la tienda de la fábrica	X	Ingresos	X
Pagos por uso exclusivo en planta y máquina	X	Horas utilizadas	X

Los pagos de arrendamiento variables mencionados son generalmente establecidos por el arrendador, sin embargo, tales acuerdos pueden ser muy efectivos en términos de costo cuando es probable que el uso real de un activo no excederá su uso esperado. Durante el año los pagos de arrendamiento variables, respecto de los arrendamientos antes descritos, representaron X% del total de los pagos de arrendamiento fijos.

Las rentas basadas en los ingresos en la tienda se alinean adecuadamente con la demanda de productos vendidos. Los productos vendidos en la tienda son principalmente productos fuera de demanda, que a menudo, debido a las mejoras en los procesos de fabricación o los picos en las ventas por Internet, su disponibilidad es limitada.

Información adicional sobre pérdidas o ganancias y flujos de efectivo

	2019
IFRS 16.53(f) Ingresos por subarrendamiento de oficinas	X
IFRS 16.53(g) Total de salidas de efectivo respecto de arrendamientos en el año	X
IFRS 16.53(i) (Ganancia) / pérdida en transacciones de venta con arrendamiento posterior	X

IFRS 16.53(b) Para los gastos por intereses en relación con los pasivos por arrendamiento, ver la sección de costos financieros (Nota X).

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

No han habido transacciones de venta con arrendamiento posterior en el año en curso. Sin embargo, refiérase a la nota de 'Otros pasivos' (Nota X) para conocer los detalles de transacciones de venta con arrendamiento posterior, realizadas después de la adopción de la IFRS 16.

6. Propiedades de inversión

IAS 40.5 Las propiedades de inversión incluyen propiedades inmobiliarias en Euroland y en los Estados Unidos, las cuales se tienen para devengar rentas e incrementar su plusvalía.

En la Nota X se describe cómo se determina el valor razonable para las propiedades de inversión.

IFRS 13.93(a), IAS 40.76 Los cambios en el valor en libros son como sigue:

	2019	2018
Valor en libros al 1 de enero	X	X
IAS 40.76(a) Adiciones:		
IAS 40.76(b) - A través de combinaciones de negocios	X	X
Cambio en el valor razonable:		
IAS 40.76(d) - Ganancia neta	X	X
IAS 40.76(e) - Diferencias en cambios neto	X	X
Total cambio en valor razonable	X	X
Valor en libros al 31 de diciembre	X	X

- IAS 40.75(g) Las propiedades de inversión valuadas en \$X se dieron en garantía sobre préstamos relacionados (2018: \$X).
- IAS 40.75(f)
IFRS 16.92(a)
IFRS 16.90(b) Las propiedades de inversión se encuentran ya sea rentadas bajo arrendamientos operativos o desocupadas. Los ingresos por renta de \$X en 2019 y \$X en 2018, se incluyen en el rubro de ingresos e incluyen \$X en 2019 y \$X en 2018 de pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los gastos directos de operación de \$X en 2019 y \$X en 2018, se presentan como parte de otros gastos, de los cuales \$X en 2019 y \$X en 2018, se incurrieron en propiedades desocupadas que no generaron ingresos por rentas.
- IFRS 16.92(b) Aunque los riesgos asociados con los derechos que el Grupo retiene sobre los activos subyacentes no se consideran significativos, el Grupo utiliza estrategias para minimizar estos riesgos aún más. Por ejemplo, en todos los contratos se incluyen cláusulas que obligan al arrendatario a compensar al Grupo cuando una propiedad ha estado sometida a un desgaste excesivo durante el plazo del arrendamiento.
- IFRS 16.92
IFRS 16.97 Los contratos de arrendamiento son no cancelables por 8 años a partir del comienzo del arrendamiento. Las rentas mínimas futuras de arrendamiento son las siguientes:

IFRS 16.97	Pagos mínimos de arrendamiento						Total
	Dentro del 1er año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Después de 5 años	
31 de diciembre 2019	X	X	X	X	X	X	X
31 de diciembre 2018	X	X	X	X	X	X	X

7. Cuentas por cobrar de arrendamientos financieros

Las cuentas por cobrar de arrendamientos financieros se presentan en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	2019	2018
Corto plazo	X	X
Largo plazo	X	X
	X	X

Contratos de arrendamiento financiero

El Grupo ha celebrado varios contratos de arrendamiento como arrendador que se consideran arrendamientos financieros. El Grupo renta una planta y maquinaria y, a dado que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros.

- IFRS 16.94 El análisis de vencimientos de las cuentas por cobrar de arrendamientos, incluidos los pagos de arrendamiento no descontados que se recibirán, es el siguiente:

	2019	2018
Menos de 1 año	X	X
1 a 2 años	X	X
2 a 3 años	X	X
3 a 4 años	X	X
4 a 5 años	X	X
Total de pagos por arrendamiento no descontados por cobrar	X	X
Ingresos financieros por devengar	X	X
Inversión neta en el arrendamiento	X	X

Información de pérdidas y ganancias

	2019	2018	
IFRS 16.90(a)(i)	Utilidad o pérdida en venta	X	X
IFRS 16.90(a)(ii)	Ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento	X	X
IFRS 16.90(a)(iii)	Ingresos relacionados con pagos de arrendamiento variables no incluidos en la medición de la inversión neta en el arrendamiento	X	X

8. Otros pasivos

	2019	2018	
	Ganancia diferida	-	X
	Otros	X	X
	Otros pasivos - circulantes	X	X
	Pago contingente por la adquisición de subsidiaria	X	-
	Ganancia diferida	-	X
	Otros pasivos - no circulantes	X	X

IFRS 16.C18
IFRS 16.59(d)

La ganancia diferida corresponde a una transacción de venta con arrendamiento operativo posterior de un edificio de oficinas y producción en 20XX. El exceso de los ingresos recibidos sobre el valor razonable se dirigió y, antes de la adopción de la IFRS 16, se amortizaba durante el plazo del contrato de arrendamiento de X años. Al adoptar la IFRS 16 en el año actual, se reconoció un activo por derecho de uso por el arrendamiento posterior del edificio (Nota X) y el saldo restante de la ganancia diferida se disminuyó del valor en libros de dicho activo. En 2018, se reconoció en resultados un importe de \$X en relación con la amortización de dicha ganancia diferida.

9. Gastos de depreciación y amortización

Los gastos de depreciación y amortización consisten en lo siguiente:

	2019	2018	
	Depreciación de la propiedad, planta y equipo	X	X
IFRS 16.53(a)	Depreciación del activo por derecho de uso (Nota X)	X	X
	Total depreciación (Nota X)	X	X
	Amortización de activos intangibles (Nota X)	X	-
		X	X

10. Costos financieros

IAS 7.44A

Los costos financieros por los períodos de reporte se integran a continuación:

	2019	2018	
IFRS 7.20(b)	Gastos por intereses por préstamos a costo amortizado:		
	Préstamo subordinado de accionista	X	X
	Otros préstamos a costo amortizado	X	X
		X	X
IFRS 16.49 IFRS 16.53(b)	Gastos por intereses de contratos de arrendamiento	X	X
	Total costos financieros	X	X

11. Conciliación de pasivos generados por actividades de financiamiento

Los cambios en los pasivos del Grupo relacionados con las actividades de financiamiento se pueden clasificar de la siguiente manera:

	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Pasivos por arrendamiento	Total
1 de enero de 2019	X	X	X	X
Ajuste por adopción IFRS 16	X	X	X	X
Saldo ajustado al 1 de enero de 2019	X	X	X	X

Flujos de efectivo:

- Pagos	X	X	X	X
- Cobros	X	X	X	X

Partidas que no son flujos de efectivo:

IAS 7.44(a)

- Valor razonable	X	X	X	X
- Adiciones del activo por derecho de uso ligadas con un incremento del pasivo por arrendamiento	-	-	X	X
- Reclasificaciones	X	X	X	X
31 de diciembre de 2019	X	X	X	X

	Préstamos a largo plazo	Préstamos a corto plazo	Pasivos por arrendamiento	Total
1 de enero de 2018	X	X	X	X

Flujos de efectivo:

- Pagos	X	X	X	X
- Cobros	X	X	X	X

Partidas que no son flujos de efectivo:

IAS 7.44(a)

- Valor razonable	X	X	X	X
- Adiciones del activo por derecho de uso ligadas con un incremento del pasivo por arrendamiento	-	-	X	X
- Reclasificaciones	X	X	X	X
31 de diciembre de 2018	X	X	X	X

Esperamos que esta información les sea de utilidad en el proceso de adopción de la nueva norma de arrendamientos en su organización. Si desea más información o apoyo sobre cualquiera de los temas abordados por favor contáctenos a través de nuestra página www.grantthornton.mx.com o al correo SallesSainz@mx.gt.com

