

*Dr. José A. González Taboada\**

---

## El misterio del activo desaparecido

Debbie Tando, CPA es la presidenta de una agencia de detectives que se especializa en investigar misterios de la contabilidad. Como buena contadora, Debbie sabe que en muchas ocasiones los principios de contabilidad generalmente aceptados (GAAP, por sus siglas en inglés) producen resultados extraños que no necesariamente reflejan la realidad económica que la información contable pretende representar; esto, a pesar de lo que establece el Marco Conceptual de la contabilidad financiera, según presentado por la Junta de Normas para la Contabilidad Financiera (FASB, por sus siglas en inglés). Éste señala que una de las dos características cualitativas principales de la información financiera es la confiabilidad (“reliability” en inglés) y que uno de los ingredientes de la confiabilidad es que la información sea fidedigna (“representational faithfulness” es el término en inglés).

Debbie también es consciente de que las empresas pueden manipular los resultados contables, bien sea a través de la selección de aquellas prácticas de contabilidad que mejor le convengan<sup>1</sup> o asegurándose de que las condiciones estipuladas en un contrato lleven a los resultados deseados<sup>2</sup>. Sin embargo, aun una astuta contadora y detective como Debbie no estaba preparada para el misterio que relatamos a continuación.

Inés Table, analista financiera de la firma A. Riesgue Iperda, se comunicó con Debbie para solicitar sus servicios. Dos clientes recientes de Inés habían firmado un contrato de arrendamiento hace cinco años. La empresa dueña del activo, IOWNIT, Inc., lo alquiló a la empresa IUSEIT, Corp. Ambas empresas planifican emitir acciones comunes próximamente e Inés está analizando sus estados financieros con miras a preparar los documentos necesarios para las emisiones de acciones. El problema es que el activo

---

### Resumen

En este artículo se discute, mediante un caso, la inconsistencia que puede haber en la contabilidad de un arrendamiento, entre el arrendador y el arrendatario. A pesar de que las normas de contabilidad, según promulgadas por la Junta de Normas para la Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés), pretenden lograr simetría en la contabilidad, las partes involucradas pueden manipular los términos del contrato de arrendamiento de manera que cada una pueda tener la contabilidad que mejor convenga a sus intereses.

El arrendador prefiere capitalizar el arrendamiento porque reconoce mayores ingresos durante los primeros años del mismo (en comparación con un arrendamiento operacional). Por otro lado, el arrendatario prefiere no capitalizar porque los arrendamientos capitalizables resultan en mayores gastos (que los operacionales) durante los primeros años del arrendamiento.

El artículo explica, a través de un ejemplo, cómo se puede estructurar un arrendamiento para que ambas partes queden “satisfechas”, aprovechándose de las fallas en las normas de contabilidad.

---

\* El Dr. José A. González Taboada es Contador Público Autorizado y Catedrático del Departamento de Contabilidad de la Facultad de Administración de Empresas de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras.

arrendado *no aparece* en los estados de ninguna de las dos empresas. Confundida, Inés pidió ayuda a Debbie. El caso pareció tan insólito que Debbie decidió tomarlo ella misma en lugar de asignarlo a alguno de los detectives en su firma.

Debbie comenzó estudiando el contrato de arrendamiento. Cada empresa tenía una copia, por lo que fue fácil conseguirlo. El activo en cuestión era un equipo altamente especializado y costoso. IOWNIT lo compró nuevo por \$360,000 e inmediatamente lo alquiló a IUSEIT. La vida útil de este activo, corroborada por peritos en la materia no afiliados a ninguna de las dos empresas, es de 15 años. El contrato de arrendamiento fue por 10 años, no cancelable y requiere que IUSEIT haga pagos anuales de \$51,465. El primer pago se hizo el día que comenzó el arrendamiento. IUSEIT asumió todos los costos de tenencia como seguro, contribuciones sobre la propiedad y mantenimiento del activo (que en inglés se conocen como “executory costs”). Estos costos no están incluidos en el pago anual de arrendamiento. El contrato no contiene cláusula de renovación ni opción de compra. Al terminar el periodo de arrendamiento IUSEIT deberá devolver el activo a IOWNIT. IUSEIT NO garantiza valor residual alguno del activo al terminar los 10 años.

Conversando con el contador de IOWNIT, Debbie se enteró de que el valor residual estimado al cabo de los diez años es de \$40,000. El contador, Alan Brito, también le informó a Debbie que IOWNIT había adquirido una póliza de seguro que le garantizaba el valor residual del equipo (\$40,000) al cabo de 10 años. Además, indicó que los costos directos iniciales de este arrendamiento para IOWNIT no habían sido significativos, debido a que ambas empresas tenían un largo historial de transacciones entre sí. Sin embargo, ésta era la primera transacción de arrendamiento que llevaban a cabo.

El próximo paso de Debbie fue estudiar las reglas de contabilidad que rigen las transacciones de arrendamiento. El estándar número 13 de la FASB, publicado en noviembre de 1976<sup>3</sup> –aunque enmendado, interpretado y que deja algunas partes sin efecto<sup>4</sup>– contiene básicamente la información que Debbie necesitaba.

De acuerdo al estándar, los arrendamientos se contabilizan como operacionales o capitalizables. El arrendatario, IUSEIT en este caso, lo contabilizará como capitalizable si el arrendamiento cumple con por lo menos uno de los siguientes cuatro criterios:

1. Al terminar el arrendamiento, el arrendatario recibirá el título de propiedad del activo.
2. Al terminar el arrendamiento, el arrendatario podrá comprar el activo por una cantidad significativamente menor que el justo valor estimado del activo (en inglés esto se conoce como “bargain purchase option”).
3. El término del arrendamiento es igual o mayor al 75% de la vida útil estimada del activo.
4. El valor presente de los pagos de arrendamiento, excluyendo los costos de tenencia, es igual o mayor al 90% del justo valor del activo. (El justo valor es el precio al que se vendería el activo en una transacción bona fide.)

De no cumplir con ninguno, lo contabilizará como operacional. Si el arrendamiento es capitalizable, el arrendatario deberá reconocer en sus libros un activo, (por ejemplo, **Equipo bajo arrendamiento capitalizable**) y una deuda a largo plazo (por ejemplo, **Obligación bajo arrendamiento capitalizable**). El activo se depreciará de acuerdo a la política de depreciación de la empresa (en este caso por un periodo de 10 años) y la deuda se amortizará a través del término del arrendamiento, reconociendo gasto de interés en cada uno de los años (10). En otras palabras, un arrendamiento capitalizable se contabiliza igual que una compra financiada a largo plazo.

Si el arrendamiento es operacional, el arrendatario se limita a contabilizar cada pago como gasto de renta, un proceso sumamente simple.

Como puede verse en el **Apéndice 1**, el total de gastos reconocidos al cabo de los 10 años en un arrendamiento operacional (gasto de renta más costos de tenencia) es el mismo que se reconocería bajo un arrendamiento capitalizable (gasto de depreciación más gasto de interés más costos de tenencia). La diferencia estriba en las cantidades reconocidas cada año (“timing” es el término en inglés). La gráfica del arrendatario ilustra la diferencia (**Ver Apéndice 2**).

El arrendador, (IOWNIT en este caso), aplicará los mismos cuatro criterios que el arrendatario. Si cumple con por lo menos uno de éstos más los siguientes dos criterios:

1. la contabilidad de los pagos de renta está razonablemente asegurada,
2. el arrendador ha cumplido sustancialmente con sus obligaciones hacia el arrendatario y cualquier costo futuro, si alguno, se puede predecir

razonablemente, lo contabilizará como capitalizable, de lo contrario lo contabilizará como operacional.

La contabilidad para el arrendamiento operacional es simple, similar al caso del arrendatario. IOWNIT reconocerá los pagos recibidos como ingreso por renta. El activo se mantendrá en los libros de IOWNIT, que lo depreciará de acuerdo a su política de depreciación, durante un periodo de 15 años.

Por otro lado, si el arrendamiento fuera capitalizable, IOWNIT lo clasificaría como financiero directo, ya que el costo del activo y su justo valor son iguales (\$360,000)<sup>5</sup>. IOWNIT removerá el activo de sus libros y reconocerá una inversión neta en el arrendamiento de \$360,000. Esa inversión se iría amortizando a través del término del arrendamiento (10 años) utilizando el método de interés efectivo. Esto resultaría en reconocer ingreso por concepto de intereses.

Al igual que en el caso del arrendatario, la diferencia entre un arrendamiento capitalizable y uno operacional para el arrendador estriba en las cantidades reconocidas cada año y no en las cantidades totales al cabo de los 10 años. Las tablas del **Apéndice 3** y la gráfica<sup>6</sup> para el arrendador (**Apéndice 4**) ilustran la diferencia.

De primera intención este caso le pareció sencillo a Debbie. Los criterios del Estándar número 13 eran prácticamente idénticos para ambas partes, por lo que era de esperarse que hubiera simetría en la contabilidad de este arrendamiento; esto es, si el arrendador lo capitalizaba, también lo capitalizaría el arrendatario. Después de todo, ¿no era esa la intención de la FASB? De lo que Debbie no se percató de primera intención es que el criterio número 4 dejaba abierta una pequeña brecha para la manipulación de la norma.

Los términos del contrato de arrendamiento no cumplían con ninguno de los primeros tres criterios, ya que IUSEIT no recibiría el título del activo al terminar el arrendamiento ni tenía opción de compra del activo. Además, 10 años es menos del 75% de la vida útil de 15 años. Por tanto, si el arrendamiento se iba a capitalizar tendría que cumplir con el cuarto criterio, de lo contrario, sería un arrendamiento operacional. Lejos estaba Debbie de pensar lo que le esperaba.

Debbie conversó primero con Alan, quien le informó que había realizado el siguiente análisis:

Periodo	10 años
Pago anual	\$51,465 (adelantado)
Tasa de interés	10.25%

El valor presente es igual a \$344,931, lo que representa el 95.8% del justo valor del activo, \$360,000. Por tanto, Alan contabilizó el arrendamiento como capitalizable y removió el activo de los libros. La tabla de amortización de la inversión neta se presenta en el **Apéndice 3**.

A preguntas de Debbie, Alan le informó que la tasa de 10.25% (conocida como la tasa implícita del arrendamiento) es la tasa que provee 10 pagos anuales de \$51,465 más un valor residual de \$40,000 en una inversión inicial de \$360,000. “En realidad – dijo él – nuestra gerencia decidió que quería obtener un rendimiento de 10.25% en la inversión y a base de esa tasa se obtuvo el pago anual de \$51,465”.

Convencida de que Alan había contabilizado correctamente el arrendamiento, Debbie fue a ver a Ina P. Lable, contadora del arrendatario, IUSEIT. A Debbie le parecía lógico que si IOWNIT había contabilizado correctamente el arrendamiento y removido el activo de sus libros, entonces el activo debía estar en los libros de IUSEIT. Era asunto de explicarle a Ina cómo hacer las cosas.

Durante su entrevista con Debbie, Ina explicó su análisis:

Valor del activo	\$360,000
Término del arrendamiento	10 años
Pago de renta anual	\$51,465 (adelantado)
Tasa de descuento	12.5%

El valor presente de los 10 pagos de \$51,465 al 12.5% es \$320,549, lo que representa el 89% del justo valor del activo. Por tanto, Ina contabilizó el arrendamiento como operacional y no anotó el activo en los libros.

“Pero Ina – exclamó Debbie – aquí hay un problema. Alan, en su análisis, utilizó una tasa de 10.25% mientras tú dices que la tasa es 12.5%. ¿Cómo puede ser?”

Ina explicó que, de acuerdo al Estándar número 13, el arrendatario utiliza su tasa prestataria incremental<sup>6</sup>, que a la fecha de comenzar el arrendamiento, era 12.5%. La regla estipula que si el arrendatario conoce la tasa implícita del arrendador y ésta es menor, entonces utiliza dicha tasa. Ina señaló que ella desconocía cuál era la tasa implícita del arrendador porque

el valor residual no estaba garantizado y ella no sabía cuánto era ese valor residual. Sin esa información no se podía calcular la tasa implícita.

Tratando de recuperarse de su asombro, Debbie se puso a pensar sobre todo lo que había escuchado en ese día. Estudió otra vez la tabla de amortización (Apéndice 1). Comparó los ingresos (gastos) reconocidos por el arrendador (arrendatario) durante los primeros cinco años del contrato, tanto bajo el método de capitalización como bajo el método operacional. A todas luces se veía que al arrendador le convenía capitalizar (reconoce más ingresos netos en los primeros años) y al arrendatario le convenía no capitalizar (reconoce menos gastos en los primeros años).

Para que ambas empresas quedaran satisfechas (“tener el bizcocho y comérselo”, pensó Debbie), le buscaron la “vuelta” al asunto para que el arrendador contabilizara el arrendamiento como capitalizable y el arrendatario como operacional. La clave está – concluyó Debbie – en que el arrendador obtiene una garantía del valor residual, pero no del arrendatario, sino de un tercero. Esto permitió al arrendatario “desconocer” la tasa implícita del arrendador y utilizar su tasa incremental, la cual, al ser significativamente mayor, resultó en un valor presente inferior al 90% del valor del activo.

Por mera curiosidad, Debbie calculó el pago anual de renta que hubiese dado al arrendatario un valor presente de 90% del valor del activo (\$324,000) aún sin considerar el valor residual y descontando la renta al 12.5%. El pago sería \$52,019, o sea, \$554 más que el pago negociado. A Debbie le pareció increíble que una cantidad tan pequeña (1%) resultara en un cambio tan dramático en la contabilidad.

Debbie se preguntó si era ésta una situación particular en la que las dos empresas se habían puesto de acuerdo para “derrotar” al Estándar número 13 o si, por el contrario, era una práctica común. Buscando su libro de Contabilidad Intermedia<sup>7</sup>, Debbie encontró que no sólo era esto una práctica común, sino que el deseo de “darle la vuelta” al Estándar número 13 había creado toda una nueva industria en la que los negocios se dedicaban principal o exclusivamente a garantizar el valor residual al arrendador. Debbie no podía creerlo: Un negocio cuya razón de ser es el evitar que aplique un estándar de la FASB<sup>8</sup>.

El resultado de todo este enredo es que hay un activo que se ha estado usando durante cinco años y se continuará usando durante cinco años más y nadie lo está depreciando. No aparece en los libros de ninguna empresa. ¡Está desaparecido! “Con toda probabilidad –pensó Debbie– el activo volverá a ser alquilado al terminar los 10 años y tampoco se depreciará.” Como

este activo, parece haber muchos otros, a juzgar por lo que Debbie leyó en su libro de Contabilidad Intermedia.

Todo esto hizo meditar a Debbie. Como contadora se siente orgullosa de su profesión y guarda un gran respeto por su trabajo. Sin embargo, a través de los años ha podido notar las incongruencias entre las aspiraciones de la profesión (objetivos, calidad y confiabilidad de la información, entre otros) y los principios de contabilidad generalmente aceptados. El que pueda escribirse un contrato o estructurarse una transacción para - de facto - ignorar una norma de contabilidad le crea una gran ansiedad. “Quizás - pensó Debbie - un estándar más sencillo hubiese evitado este problema.” (Para sugerencias de cómo se pudo haber simplificado la contabilidad para los arrendamientos, lea el artículo de Coughlan, 1997.)

## Notas

<sup>1</sup> La contabilidad provee alternativas para contabilizar las diferentes transacciones y los elementos de los estados financieros. También permite cambios en la selección de estas alternativas. Muchas empresas seleccionan las alternativas que resultan en mayores ganancias o menores pérdidas. Aunque la consistencia es una característica deseable, y las empresas tienen que justificar las faltas de consistencia, la realidad es que muchas empresas realizan cambios en sus prácticas de contabilidad expresando razones que son muy poco convincentes (ver artículo de May y Schneider).

<sup>2</sup> Cuando las normas de contabilidad establecen criterios para determinar cómo se contabiliza una transacción y los criterios dependen de lo que se estipula en un contrato, muchas empresas preparan los contratos de manera que, a su conveniencia, se cumpla o no se cumpla con determinados criterios.

<sup>3</sup> "Accounting for Leases". Estándar número 13 de la "Financial Accounting Standards Board". Noviembre de 1976.

<sup>4</sup> Enmendado por los estándares número 17, 22, 23,<sup>\*</sup>26, 27, 28, 29, 91 y 98 y por las interpretaciones 19, 21, 23, 24, 26 y 27.

<sup>5</sup> Normalmente un fabricante o distribuidor tiene una ganancia en la transacción, ya que el justo valor del activo es mayor que su costo. En ese caso, el arrendamiento se denomina como tipo venta ("sales-type lease"). Cuando el arrendador no es un fabricante o distribuidor, normalmente se limita a proveer el financiamiento y el justo valor del activo es igual a su costo, lo que hace el arrendamiento sea uno financiero directo ("direct financing").

<sup>6</sup> La tasa prestataria incremental es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar si en lugar de alquilar el activo hiciera un préstamo para comprarlo.

<sup>7</sup> Kieso, D. y J. Weygandt. *Intermediate Accounting*. 9na ed. John Wiley & Sons, Inc. 1998.

<sup>8</sup> Ver la página 1,191 del texto de Kieso y Weygandt, en particular la nota al calce número 29.

## Referencias

- Coughlan, John W. (1997). Regulations, Rents, and Residuals. En Schroeder, Richard G. y Clark, Myrtle W., *Accounting Theory*, (6ta. edición, pp.596-607). New York: Wiley.
- May, Gordon S. y Schneider, Douglas K. (1997). *Reporting Accounting Changes: Are Stricter Guidelines Needed?* En Schroeder y Clark, *Accounting Theory*, (6ta. edición, pp.187-197). New York: Wiley.

Apéndice 1

Arrendatario:

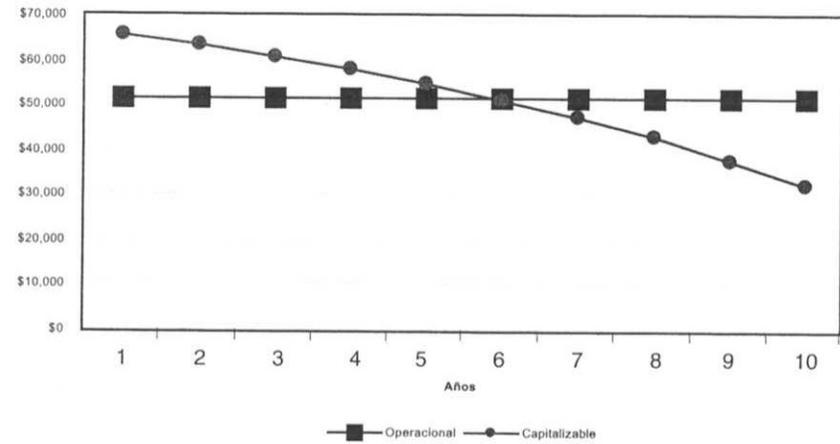
10 años Tasa de Interés = 12.5%

Los pagos ocurren al principio de cada año.

Pago Núm.	Cantidad	Interés	Principal	Balance
				\$320,543
1	\$51,464	\$0	\$51,464	\$269,079
2	51,464	33,635	17,829	251,250
3	51,464	31,406	20,058	231,192
4	51,464	28,899	22,565	208,627
5	51,464	26,078	25,386	183,242
6	51,464	22,905	28,559	154,683
7	51,464	19,335	32,129	122,554
8	51,464	15,319	36,145	86,409
9	51,464	10,801	40,663	45,746
10	51,464	5,718	45,746	0
	\$514,640	\$194,097	\$320,543	

Apéndice 2

Gasto Arrendatario



Si el arrendamiento es operacional el gasto total de renta para el periodo de 10 años es \$514,640.

Si el arrendamiento es capitalizado el arrendatario tiene gasto de interés y gasto de depreciación (los gastos de tenencia son los mismos independientemente de si el arrendamiento se capitaliza o no, por tanto, no se incluyen aquí).

Los intereses se reconocen al final de cada año. Como la deuda se salda al comienzo del año 10, no hay intereses en ese año.

Año	Intereses	Deprec.	Total
1	\$33,635	\$32,054	\$65,689
2	31,406	32,054	63,460
3	28,899	32,054	60,953
4	26,078	32,054	58,132
5	22,905	32,054	54,959
6	19,335	32,054	51,389
7	15,319	32,054	47,373
8	10,801	32,054	42,855
9	5,718	32,054	37,772
10	0	32,057	32,057
	\$194,097	\$320,543	\$514,640

El total de gasto reconocido para el periodo de 10 años es \$514,640, la misma cantidad que si fuera operacional.

Apéndice 3

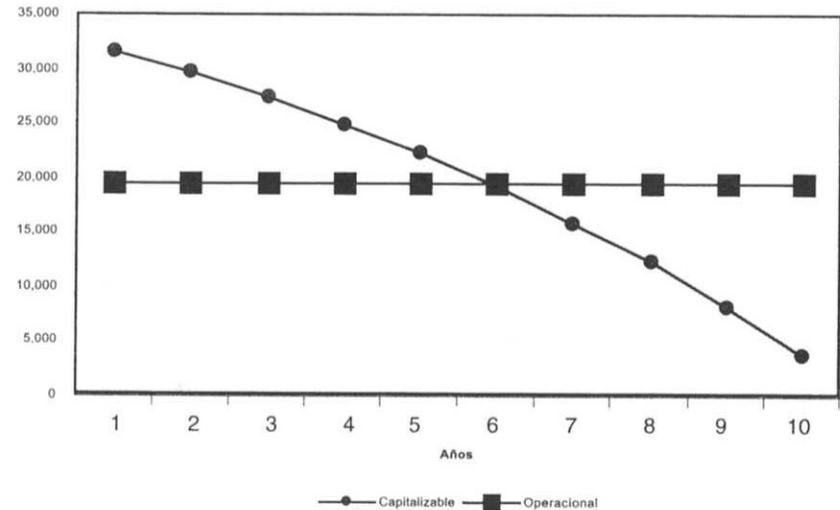
Arrendatario:

10 años \$360,000 Tasa de Interés = 10.25  
 Los cobros ocurren al principio de cada año.

Pago Núm.	Cantidad	Interés	Principal	Balance
				\$360,000
1	\$51,464	\$0	\$51,464	\$308,536
2	51,464	31,625	19,839	288,697
3	51,464	29,591	21,873	266,824
4	51,464	27,349	24,115	242,710
5	51,464	24,878	26,586	216,124
6	51,464	22,153	29,311	186,812
7	51,464	19,148	32,316	154,497
8	51,464	15,836	35,628	118,868
9	51,464	12,184	39,280	79,588
10	51,464	8,158	43,306	36,282
FINAL 10		3,718	(3,718)	40,000
	\$514,640	\$194,640	\$320,000	

Apéndice 4

Ingresos del Arrendador



Si el arrendamiento es capitalizable, el arrendador tiene ingreso total de intereses para el periodo de 10 años de \$194,640.

Si el arrendamiento es operacional el ingreso neto total para el periodo de 10 años es \$514,640 (renta) menos la cantidad de depreciación durante esos 10 años, o sea \$320,000 (costo de \$360,000 menos valor residual de \$40,000). Esto da un total de \$194,640, la misma cantidad que si se capitaliza

Año	Intereses	Deprec.	Total
1	\$51,464	\$32,000	\$19,464
2	51,464	32,000	19,464
3	51,464	32,000	19,464
4	51,464	32,000	19,464
5	51,464	32,000	19,464
6	51,464	32,000	19,464
7	51,464	32,000	19,464
8	51,464	32,000	19,464
9	51,464	32,000	19,464
10	51,464	32,000	19,464
	\$514,640	\$320,000	\$194,640