



www.prv-mex.com



(52) 55-5254-0355

BOLETÍN FINANCIERO 13/2026

REMEDIACIÓN (RECÁLCULO) DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO CONFORME A LA NIF D-5 "ARRENDAMIENTOS"

Introducción.

Recordemos que la Norma de Información Financiera (NIF) D-5 Arrendamientos, entró en vigor a partir del 1° de enero de 2019. En términos generales, el principio básico que rige esta norma sugiere que un arrendatario (la persona que obtiene de un arrendador el derecho a usar un bien por un periodo de tiempo, a cambio de pagar una contraprestación) debe reconocer un activo por su derecho de uso del activo de referencia y un pasivo por la obligación de efectuar los pagos por arrendamiento, a menos que el arrendamiento sea a corto plazo o de bajo valor.

Esta NIF introdujo un nuevo modelo de reconocimiento contable para el arrendatario, obligándolo a reconocer un pasivo a valor presente de los pagos por el total del contrato de arrendamiento y, consecuentemente, un activo por derecho de uso por este mismo monto. Cabe mencionar que, a pesar de los cambios importantes en el reconocimiento contable por el arrendatario, para el caso del arrendador no hubo modificaciones importantes en la manera en que se venían reconociendo los arrendamientos.

La actividad de arrendar activos es muy importante para varias Compañías, ya que es un medio para acceder a activos para el desarrollo de sus actividades, obtener financiamiento y para reducir la exposición de una Entidad a los riesgos de la propiedad de los activos; sin embargo, una vez implementada la aplicación de esta norma, surgen dudas en el registro en el momento en que se modifican ciertas variables, las cuales analizaremos a continuación:

¿En que momento debo reconocer cambios o remediciones en el pasivo por arrendamiento?

Conforme a la NIF D-5, debes reconocer una remediación del pasivo por arrendamiento en el momento en que **ocurra el evento o cambio de las condiciones del contrato**.

Por regla general, las remediciones del pasivo por arrendamiento **deben reconocerse como un ajuste al activo por derecho de uso**, salvo que, el importe en libros de este activo sea cero, y se produzca una reducción adicional en la valuación del pasivo por arrendamiento; en este caso, el importe restante se reconocerá en la utilidad o pérdida neta.

continúa...

¿EN QUE MOMENTO DEBO HACER UNA REMEDICIÓN (RECÁLCULO) DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO CONFORME A LA NIF D-5 "ARRENDAMIENTOS"?

La NIF D-5 divide estas situaciones en dos grandes grupos que definen si debes usar la misma tasa de descuento o una nueva tasa:

1. Un arrendatario debe remedir el pasivo por arrendamiento descontando los pagos futuros por arrendamiento modificados **usando una tasa de descuento modificada** en los siguientes casos:

a) **Plazo del arrendamiento:**

Si se modifica el plazo del arrendamiento, determinando los pagos por arrendamiento modificados sobre la base del plazo del arrendamiento modificado. A continuación ilustraremos con un ejemplo:

Ejemplo: Tienes un contrato de arrendamiento de un inmueble por un tiempo de 5 años, pero en el año 4 se presenta una situación de negocio muy favorable y decides ejercer una **opción de renovación** por 3 años más, tu plazo total real cambió a 8 años, por lo que se debe remedir el pasivo por arrendamiento. Debido al cambio en el plazo debes usar una nueva tasa de descuento.

b) **Evaluación de la opción de compra:**

Si se modifica la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente considerando los eventos y circunstancias descritas, en el contexto de una opción de compra. Un arrendatario debe determinar los pagos por arrendamiento modificados para reflejar el cambio en los importes por pagar bajo la opción de compra. A continuación ilustraremos con un ejemplo:

Ejemplo: Se tiene un contrato de arrendamiento de maquinaria por 4 años, con una opción de compra al final del contrato por \$20,000. Inicialmente no se pensaba adquirir la maquinaria, por lo que esos \$20,000 no se incluyeron en el pasivo por arrendamiento inicial. En el año 3, el proveedor les informa que esa maquinaria subirá mucho de precio y te da un incentivo económico si la compras. Ahora es prácticamente seguro que se va a comprar.

Como la estimación cambió debido a las circunstancias del negocio, el dinero de la opción de compra (\$20,000) ahora debe sumarse al pasivo por arrendamiento. Se debe actualizar la tasa al valor de mercado del momento de la modificación del contrato y remedir el pasivo a valor presente usando la tasa del día de la reevaluación.

continúa...

¿EN QUE MOMENTO DEBO HACER UNA REMEDICIÓN (RECÁLCULO) DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO CONFORME A LA NIF D-5 “ARRENDAMIENTOS”?

2. Un arrendatario debe remedir el pasivo por arrendamiento (**sin modificar la tasa de descuento original**), en los siguientes casos:

- a) Si se produce un cambio en los importes por pagar esperados relacionados con **una garantía del valor residual**, determinando los pagos por arrendamiento modificados para reflejar el cambio en los importes que se espera pagar bajo la garantía del valor residual. A continuación ilustraremos con un ejemplo:

Ejemplo: Cuando firmas un contrato de arrendamiento se estipula que el activo valdrá una cantidad mínima al final del contrato, esto es la garantía del valor residual. Si al inicio del contrato estimaste que tendrías que pagar \$5,000, ese importe se incluyó en tu pasivo inicial. Si a mitad del contrato recalculas y te das cuenta de que el bien arrendado se conservó mejor y ahora tendrás que pagar \$8,000, los pagos esperados han cambiado; por lo tanto, debes ajustar contablemente tu pasivo por arrendamiento para reflejar la nueva realidad de lo que esperas pagar. Cuando ajustas el pasivo por un cambio en la garantía del valor residual, debes seguir usando la tasa de descuento original.

- b) Si se produce un cambio en los pagos futuros por arrendamiento, procedente de un **cambio en un índice o una tasa** usados para determinar esos pagos, incluyendo, por ejemplo, un cambio en los precios de renta del mercado con base en una revisión de rentas del mercado. El arrendatario debe remedir el pasivo por arrendamiento para reflejar los pagos por arrendamiento modificados solo cuando haya un cambio en los flujos de efectivo. Para mayor claridad ilustramos con un ejemplo.

Ejemplo: Cuando se firma un contrato de arrendamiento, es muy común que la renta no sea fija, en ocasiones el contrato suele estipular que el pago mensual aumentará cada año según el Índice Nacional de Precios al Consumidor INPC, o conforme a una tasa de referencia interbancaria, o conforme a una revisión periódica del mercado (donde el dueño evalúa cuánto cuestan los alquileres en la zona y ajusta la renta para que coincida con los precios actuales). Por lo que, en el momento en que la variable cambia (cuando se publica la nueva inflación y la renta pasa de \$2,000 a \$2,100), debes recalcular tu contabilidad para reflejar que tus pagos futuros ahora serán más altos. Si el cambio es por Inflación o un Índice debes ajustar los pagos futuros con el nuevo monto de renta pero mantienes la tasa de descuento original del contrato.

Conclusión:

De acuerdo con la NIF D-5 “Arrendamientos”, la remedición del pasivo por arrendamiento representa un ajuste obligatorio ante cambios en las estimaciones del contrato. Su correcto registro asegura la razonabilidad de los estados financieros, a nivel de los activos y pasivos en el estado de situación financiera, y en el estado de resultados integral mitiga distorsiones al alinear la depreciación futura al uso real del bien, y reconocer los intereses derivados del pasivo por arrendamiento.



Para cualquier aclaración respecto al presente boletín, contactar a alguno de nuestros Socios al teléfono 55-5254-0355; o bien, a través de info@prv-mex.com.

El contenido de nuestros boletines financieros y fiscales es preparado por el área financiera o fiscal de nuestra Firma, solamente para fines informativos; por lo tanto, no debe considerarse como una opinión de carácter financiera emitida por especialistas de nuestra Firma a sus clientes en forma particular.

Este boletín y otros más de carácter fiscal y financiero, también los podrá consultar en nuestra página en Internet <http://www.prv-mex.com/> en la sección de boletines.