



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00953-2015

Bogotá, D.C.,

Señor
JULIAN BENITEZ
Kr. 9ª No. 128-40 Bogotá
jfbenitezv@yahoo.com

MINCIT
2-2015-020820
2015-12-23 02:10:19 PM FOL:5
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: JULIAN BENITEZ

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

Fecha de Radicado.....:	11 de 11 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-964 -CONSULTA
Tema.....:	Arrendamientos financieros y operativos

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

La presente con el propósito de extender la siguiente consulta: La Compañía tiene contratados dos arrendamientos con un vinculado económico, cuyas características fundamentales son:

	Bodega 1	Bodega 2
<i>Inicio</i>	15/10/2011	30/12/2013
<i>Terminación</i>	14/10/2023	28/06/2023
<i>Tiempo del contrato</i>	12 años	9.5 años
<i>Canon inicial Bodegas, oficinas, mezzanine, patios, vías de acceso, cobertizo</i>	319,168,400.00	170,000,000.00
<i>Canon a partir de 01/04/2014</i>	N/A	200,000,000.00
<i>Opción de compra</i>	NO	NO
<i>Ajuste anual del canon 01/01/XXXX</i>	IPC + 4 puntos	IPC + 1 punto
<i>Valor avalúo</i>	34,722,263,379.00	21,089,258,773.00
<i>Valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento</i>	35,146,088,173.00	15,935,214,183.00
<i>Penalidad</i>	20% del valor del contrato	4 cánones mensuales

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Las bodegas se encuentran en leasing por parte del arrendador y subarrendadas por este al arrendatario final.

B1 – En caso que la DTF del contrato de leasing (4.19%) supere este valor, el arrendatario asume el sobrecosto.

B2- En caso que la tasa de interés del leasing original supere 11.5%, los puntos por encima deberán ser asumidos por el arrendatario.

Para los dos casos el valor del arrendamiento es superior a la cuota que el arrendador paga a la compañía de leasing.

Todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad están en cabeza del arrendador.

Los mantenimientos y adecuaciones corren por cuenta y riesgo del arrendatario.

Consulta:

Con base en las características informadas, debemos definir si bajo NIIF nos encontramos ante un esquema de leasing financiero u operativo, especialmente sustentados en:

NIC 17, párrafo 10, literal (d)

“El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son: (a)...; (b)...; (c)...; (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y (e)....

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

En primer lugar, es necesario indicar que el CTCP no resuelve consultas sobre casos específicos, por ende, la respuesta a la consulta se hará considerando los criterios generales contenidos en la NIC 17, aplicable para las entidades del Grupo 1.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En la NIC 17, en los párrafos 4, y 7 a 11, se establecen los criterios para clasificar un contrato de arrendamiento como operativo o financiero. A continuación transcribimos estos párrafos, lo cual debe guiar los juicios de la administración para determinar la clasificación del arrendamiento:

"4. (...) Un arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida. Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero"

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

8 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.

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

10 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 al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;**
- b. **el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;**
- c. **el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;**
- d. **al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y**



- e. **los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.**

11 Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación con otras, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son las siguientes:

- a. **si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;**
- b. **las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del arrendamiento); y**
- c. **el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado".** (Negritas fuera del texto).

Del análisis de la información suministrada en la consulta y la consideración de los principios contenidos en la NIC 17, este Consejo se permite realizar los siguientes comentarios:

En primer lugar, debemos aclarar que en esta transacción se presentan varias situaciones que pueden generar distintas conclusiones: a) la relación arrendador-entidad que financia la transacción del Leasing; b) la relación arrendador-arrendatario, que según los datos suministrados es una entidad vinculada, y c) la forma de registro de la transacción en los estados financieros separados y/o consolidados.

Relación arrendador – Entidad Financiera

Aun cuando el objeto de la consulta no aclara las condiciones de financiación del Leasing con la entidad financiera, la información disponible indica que esta es una transacción que debería ser clasificada como un arrendamiento financiero, ya que no existen elementos de juicio para concluir que el arrendador no obtendrá la titularidad del bien al final del plazo del arrendamiento.

Relación arrendador – arrendatario (vinculado económico)

La información suministrada muestra que existen varios elementos que cumplen los requisitos para que la transacción sea registrada como un arrendamiento financiero, por ejemplo: el valor presente de los cánones es similar al valor razonable del bien, el ajuste del canon de arrendamiento por un incremento de las tasas de interés, las cláusulas de pago contingentes en caso de cancelación anticipada del arrendamiento. No obstante, la no existencia de una opción de compra al final del plazo del arrendamiento y el plazo del contrato, que según la información suministrada podría considerarse inferior a la vida económica de los bienes, y la no separación entre el terreno (parte no depreciable) y la construcción (parte depreciable), son elementos también de especial importancia para determinar la adecuada clasificación del arrendamiento como operativo o financiero.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

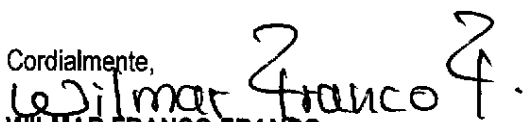
Después de analizados estos elementos, el CTCP ha concluido que en los **estados financieros separados** del arrendatario y el arrendador la transacción debería ser registrada como un arrendamiento operativo, ya que la no existencia de una opción de compra en condiciones menores a las de mercado, en la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, significaría que en esta fecha el activo conserva un valor de mercado y un valor de uso significativo. Esto, según lo establecido en la NIC 17 permitiría concluir que no es probable que la entidad arrendataria obtenga la titularidad del bien en la fecha de vencimiento del contrato, dado que una negociación futura, si esta fuera posible, lo más probable es que se realice en condiciones de mercado.

No obstante lo anterior, si el arrendador está obligado a **elaborar estados financieros consolidados**, y en este proceso incorpora el patrimonio de la entidad arrendataria, el arrendamiento tendría la misma clasificación que surge del análisis de la transacción entre el arrendador y la entidad que financia el arrendamiento. Como se indicó arriba, en este caso lo más probable es que el arrendamiento se clasifique en los estados financieros consolidados como un arrendamiento financiero.

Para terminar, queremos señalar la importancia que tienen la revisión y análisis de las transacciones entre vinculados económicos, ya que las nuevas normas de información financiera dan mayor importancia a los estados financieros consolidados, ya que ellos se alinean de mejor manera con los objetivos de los informes financieros de propósito general, esto es evaluar la situación financiera de la entidad, medir su rendimiento o desempeño financiero, y establecer la capacidad de la entidad para generar flujos de efectivo futuros. Los estados financieros separados, aun cuando también cumplen con dichos objetivos, en algunos casos podrían no reflejar la esencia económica de las transacciones.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C., Daniel Sarmiento P.