



# MIRADA DEL AUDITOR NIIF-16 “ARRENDAMIENTOS”

26 DE NOVIEMBRE DE 2018

BARRANQUILLA, COLOMBIA

C.P.C. JOSÉ LUIS VILLALOBOS



# ARRENDAMIENTOS

¿Es una Nueva Norma?

- ❖ Fue aprobada por el IASB en enero de 2016 (casi tres años atrás).
- ❖ Entra en vigor en 35 días.
- ❖ Los arrendadores no se tienen que preocupar por ahora.



# SABEMOS QUE TENEMOS QUE CAMBIAR

## La Necesidad del Cambio...

- ❖ Son una fuente de financiamiento importante y flexible.
- ❖ Se estima que más del 85% de los compromisos de arrendamientos no están en el ESF.
- ❖ Inversionistas y otros usuarios:
  - No tienen un panorama preciso de los activos y pasivos por arrendamientos de una entidad.
  - Comparar entidades que arriendan activos con las que los compran.
  - Estimar el monto de las obligaciones fuera del estado de situación financiera: frecuentemente se sobreestiman.

# ¿EN DONDE PUEDE HABER PROBLEMAS?

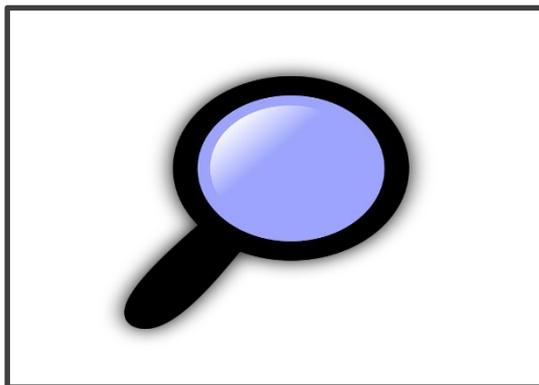
*Focos Rojos*

Tiempo y  
capacidad técnica

Identificación

Exenciones

Medición inicial



# TIEMPO Y CAPACIDAD TÉCNICA

Gente

- ❖ Capacitación para no financieros.
- ❖ Comunicación entre áreas operativas y financieras.
- ❖ Identificar el universo de contratos (recopilación y flujo de información).
- ❖ Evaluación de contratos.
- ❖ Toma de decisiones (método de transición, exenciones, soluciones prácticas, etc.).

*Juicio y más juicio...*



- Identificación
- Experiencia

# IDENTIFICACIÓN

¿Arrendamiento o Servicio?

*“Contrato, o parte de un contrato, que transfiere el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.”*

Es un principio claro

## Arrendamiento

El **cliente** controla el uso del activo

## Servicio

El **proveedor** controla el uso del activo



- Derechos de sustitución
- Porción de capacidad

# EXENCIONES PARA ARRENDATARIOS

## Arrendamientos a Corto Plazo

Puede aplicarse a arrendamientos de 12 meses o menos

No puede aplicarse a arrendamientos con opción de compra

Debe aplicarse por clase de activo



- Opciones de extensión y terminación



El plazo debe considerar la evaluación de certeza razonable

# EXENCIONES PARA ARRENDATARIOS

## Arrendamientos de Bajo Valor

Puede aplicarse a arrendamientos de activos de bajo valor

Se aplica por cada arrendamiento



- La clasificación no debe diferir entre entidades, independientemente de su tamaño



Aplica la evaluación de bajo valor:

- Al valor cuando el activo es nuevo
- Puede beneficiarse por si mismo
- No es altamente dependiente

# MEDICIÓN INICIAL

## Plazo - Certeza Razonable

<p>¿Existe un Incentivo económico para extender el plazo?</p>	<p><u>Ejemplo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Términos y condiciones favorables comparado con el mercado.</li><li>• Mejoras a locales arrendados significativas.</li><li>• Costos de terminación o reubicación.</li><li>• Activos especializados o inexistencia de alternativas.</li></ul>		
<p>Otras consideraciones</p>	<p>Interacción con otros términos del contrato</p>	<p>Prácticas de pasado</p>	<p>Duración del Plazo forzoso</p>



- Evaluación de certeza razonable de las opciones de renovación

## MEDICIÓN INICIAL

Plazo - Derechos Forzosos

*Un arrendamiento deja de ser exigible cuando tanto el arrendatario como el arrendador tienen el derecho de terminar el arrendamiento sin consentimiento de la otra parte, sin penalización o con una insignificante.*

*Si solo tiene el derecho el:*

### Arrendatario

Considera la opción para  
Determinar el plazo

### Arrendador

El período no cancelable debe considerar el periodo de  
esta opción

## MEDICIÓN INICIAL

Plazo - Sin Vigencia

*Un arrendamiento a muy largo plazo o sin fecha de vigencia es, en ocasiones, considerado como económicamente similar a la compra del activo subyacente.*

*En estos casos, debe considerarse el plazo sobre el cual existe una certeza razonable de usar el activo subyacente, tomando en cuenta su vida económica y el historial de un arrendatario sobre el periodo en que ha usado habitualmente estos tipos de activos.*

# MEDICIÓN INICIAL

## Pagos Variables

Incluir los pagos variables que dependen de un índice o una tasa

### Ejemplos:

- INPC
- Tasa de interés de referencia
- Pagos que varían con el mercado

Medición inicial se basa en el índice o la tasa en la fecha de comienzo del arrendamiento

No debe proyectarse cambios futuros en el índice o la tasa

Remedir sólo al cambiar los flujos de efectivo

Generalmente, no debe cambiarse la tasa de descuento

# MEDICIÓN INICIAL

Tasa de Descuento para Reflejar Valores Presentes

Tasa implícita  
en el  
arrendamiento  
(costo real de  
financiamiento)

?

- No proporcionada y basada en cálculos del arrendatario (w sensible y confidencial)
- Tasas promocionales (inferiores al mercado)
- Tasas de arrendamiento altas (compensar tasas de interés promocionales)

Tasa  
incremental de  
financiamiento

✓

- Permitida por que la implícita es difícil de determinar
- Uso del juicio para su determinación



- Inputs de la tasa (colateral, nivel de riesgo, plazos, ambiente económico)



# ASUNTOS DE AUDITORÍA EN LA NIIF-16 “ARRENDAMIENTOS”

26 DE NOVIEMBRE DE 2018

BARRANQUILLA, COLOMBIA

C.P.C. JOSÉ LUIS VILLALOBOS

