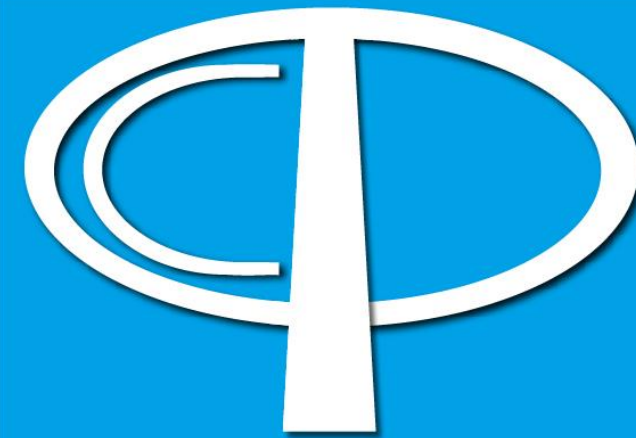


# Contratos de arrendamiento NIIF 16

**Aplicable a entidades clasificadas en el grupo 1**

**Leonardo Varón García**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública.**

**Fecha: Octubre 20 de 2020**  
**Lugar: Superintendencia de Sociedades**



*Consejo Técnico de la  
Contaduría Pública*



**El progreso  
es de todos**

**Mincomercio**



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

# Conformación - Consejeros

## 1. Origen de la designación de los miembros del CTCP

WILMAR FRANCO FRANCO



Designación por parte de la Presidencia de la República, mediante el Decreto 197 de 2018, quien presidirá el CTCP por un período de cuatro (4) años.

JESÚS MARÍA PEÑA BERMÚDEZ



Designación por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante Resolución 0106 de 2020, por cuatro (4) años.

LEONARDO VARÓN GARCÍA



Designación por parte del MinCIT -luego de ganar concurso público de méritos del INCP -mediante Decreto 2110 de 2017, por cuatro (4) años.

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ



Designación por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante Resolución 4789 de 2019, por cuatro (4) años.



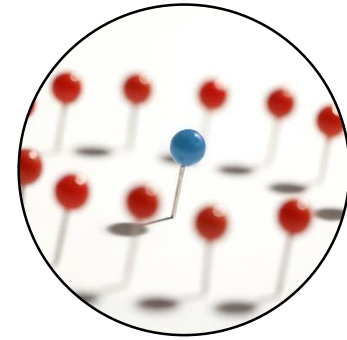
# ¿Cuándo existe un contrato de arrendamiento?



Transmite el derecho  
a controlar el uso de  
un activo identificado



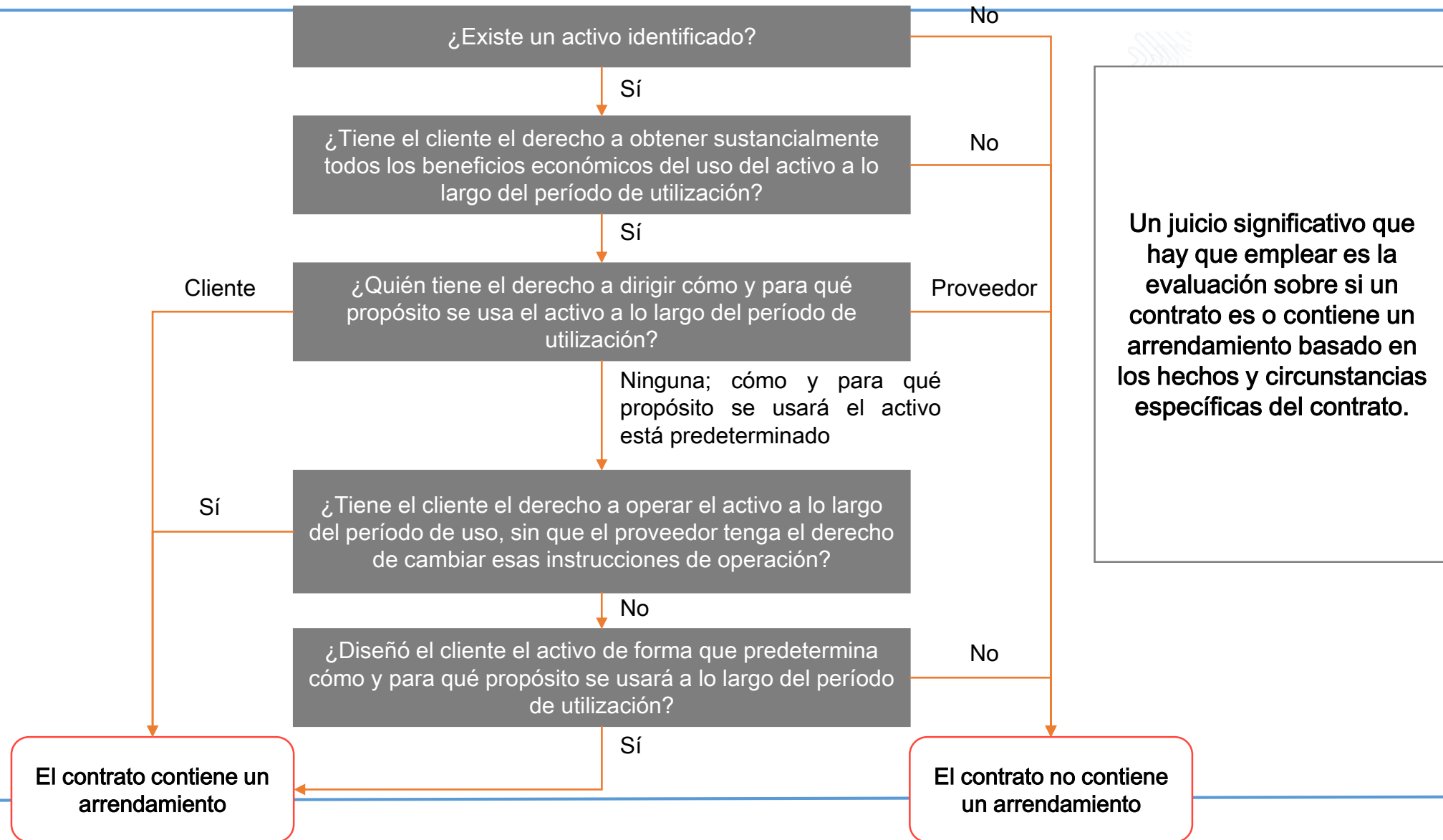
Por un periodo de  
tiempo



A cambio de una  
contraprestación



# ¿Cuándo existe un contrato de arrendamiento?



# ¿Cuándo existe un contrato de arrendamiento?

## ¿Arriendo?

- Contrato de servicios donde se disponen equipos previamente especificados a disposición de la entidad (el cliente tiene el uso exclusivo de los equipos).

## ¿Arriendo?

- Contrato de servicios donde se disponen de equipos , pero el proveedor puede decidir en que equipo presta sus servicios (el cliente no tiene uso exclusivo de los equipos)

# ¿Cuándo existe un contrato de arrendamiento?



## ¿Arriendo?

- Coworking;
- Almacenamiento de mercancía o de archivos;
- Tanques de deposito
- Servicios de catering
- Servicios informáticos (backup)
- Soluciones a la medida

# Arrendatario – excepciones al reconocimiento

| Excepción                                                                  | Comentarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arrendamientos a corto plazo                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis contrato por contrato <sup>(1)</sup>;</li> <li>• El corto plazo corresponde a un contrato de arrendamiento por un periodo de doce meses o menos <sup>(2)</sup>;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Arrendamientos en que el activo subyacente <sup>(3)</sup> es de bajo valor | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se debe analizar el valor del activo cuando es nuevo (sin importar la antigüedad del activo arrendado) <sup>(4)</sup>;</li> <li>• No aplica para vehículos <sup>(5)</sup>, por tratarse de activos de un valor significativo;</li> <li>• Puede aplicar en equipos de cómputo personales, fotocopadoras, mobiliario, equipos de comunicaciones <sup>(6)</sup>;</li> <li>• No aplica en activos subyacentes altamente dependiente de otros activos o altamente interrelacionados con ellos.</li> </ul> |

<sup>[1]</sup> Párrafo 8 de la NIIF 16.

<sup>[2]</sup> Definiciones de términos del apéndice A de la NIIF 16.

<sup>[3]</sup> Se considera subyacente, el activo que se toma como referencia en el contrato de arrendamiento. En un contrato de arrendamiento de un local comercial, el local comercial es el activo subyacente.

<sup>[4]</sup> Párrafo B3 de la NIIF 16.

<sup>[5]</sup> Párrafo B6 de la NIIF 16.

<sup>[6]</sup> Párrafo B8 de la NIIF 16.



# Arrendatario – contratos a doce meses

- Contrato a 12 meses renovable, local comercial en un sector de desarrollo comercial. Canon 30% más económico que el mercado. Incremento basado en la inflación ¿incentivo económico?.

- Contrato de arrendamiento a 12 meses renovables, sobre un equipo de cómputo servidor. Determinar el tiempo durante el cual considera usarlo.

- Contrato a 12 meses renovables, sobre un local comercial en el cual ha realizado mejoras significativas, las cuales hacen pensar que la opción de renovación será ejercida.

- Contrato a 12 meses renovables, sobre equipos de perforación de los cuales en el pasado ha tomado la opción de renovarlos hasta por cinco años; lo anterior hace pensar que la opción de renovación será ejercida.

Si la entidad ha usado habitualmente activos concretos por un periodo de tiempo, o si tiene la práctica de ejercer frecuentemente las opciones sobre los arrendamientos de activos concretos.





# Arrendador

- Transferencia de la propiedad al final del contrato

- Opción de comprar el activo a un precio suficientemente inferior al valor razonable en el momento de ejercer la opción.

- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente

- El valor presente de los pagos es al menos equivalente a la totalidad del valor razonable del activo

- El activo subyacente es de una naturaleza especializada

- El arrendatario puede cancelar el contrato, y las pérdidas sufridas por el arrendador serán asumidas por el arrendatario

- Las ganancias o pérdidas derivadas de fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario

- Posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con pagos por arrendamiento sustancialmente inferiores a los del mercado



# Retroarriendos

- El contrato es una venta (se satisface la obligación de desempeño) , se reconoce el importe de la ganancia o pérdida relacionada con los derechos al arrendador-comprador.

- La transferencia del activo no es una venta, en ese caso el activo se continúa reconociendo, y el valor recibido se reconoce como un pasivo financiero.



# Modificaciones por COVID-19- DOT 18 CTCP

Una entidad ha suscrito un contrato de arrendamiento con un tercero sobre un local comercial, bajo las siguientes condiciones: plazo del contrato a diez años no cancelable, sin opción de compra, con pago anual anticipado de \$170.000.000. Debido a que la tasa de interés implícita no es fácilmente determinable, se utiliza la tasa incremental del arrendatario del 13% EA. La fecha de inicio del contrato de arrendamiento es enero 1 de 2019.

Durante el año 2020 con ocasión de la crisis generada por el COVID-19 se renegoció el valor del canon de arrendamiento sólo por ese año por \$65.000.000, a partir del año 2021 en adelante se mantendrá el canon original de \$170.000.000.



# Modificaciones por COVID-19- DOT 18 CTCP

- Si se trata de una modificación al contrato de arrendamiento. El arrendatario reconocerá la diferencia entre el importe en libros del pasivo modificado (\$880.790.950) y el pasivo por arrendamiento inmediatamente anterior a la modificación (\$985.790.950) de \$105.000.000 como un ajuste al activo por derecho de uso. (Referencia: párrafo 46(b) de la NIIF 16); o
- Si no se trata de una modificación al contrato. El arrendatario reconocerá la reducción del canon, como una ganancia en el resultado del periodo, según el párrafo 38 de NIIF 16.

Teniendo en cuenta que en razón a la crisis generada por el COVID-19, no es fácil determinar si dicha reducción en el canon obedece a una modificación o no en el contrato, IASB ha propuesto incluir los párrafos 46A y 46B otorgando una solución práctica, consistente en tratar la reducción del canon, como un efecto en el resultado del periodo.



# Impactos NIIF 16

## Empresa de petróleos

Enfoque retrospectivo (+61,44% ADU)

Efecto \$490.245 a enero 1 de 2019

Activos y pasivos por igual valor

Tasa 6,2% a 7,2%

## Entidad financiera importante

Adopción retrospectiva modificada  
(+46,28% ADU)

Efecto \$1.543.427 Act. - \$1.848.833 Pas.

Tasa 7,19%



El Caballo se alista para el día de la batalla; pero es Dios quien da la victoria  
(Pr 21:31) ...



Gráfica tomada de: [https://www.abc.es/bienestar/psicologia-sexo/psicologia/abci-accion-gracias-para-grabarse-fuego-decir-gracias-aumenta-felicidad-201911280726\\_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.abc.es/bienestar/psicologia-sexo/psicologia/abci-accion-gracias-para-grabarse-fuego-decir-gracias-aumenta-felicidad-201911280726_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F)



@CTCP\_Col



Facebook /CTCP –Consejo Técnico de la Contaduría Pública



@CTCP\_



Youtube/ CTCP Consejo Técnico de la Contaduría Pública

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

[consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)



El progreso  
es de todos

Mincomercio



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

