

**Concepto N° 541**  
**27-07-2018**  
**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**

Bogotá, D.C.

Señor

**GONZALO ALBERTO MONSALVE MUÑOZ**

[gmonsalve1@gmail.com](mailto:gmonsalve1@gmail.com)

Calle 100 No. 67-25 Interior 5 Apto 603 Bogotá

**Asunto:** Consulta 1-2018-012184

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	18 de 06 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-541-CONSULTA
Tema	Aplicación de la NIIF 16

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, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se 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 3° 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.

**RESUMEN**

*El arrendatario del espacio de terreno para instalar una valla, debe evaluar los argumentos para considerar si el contrato se encuentra enmarcado dentro de un contrato de arrendamiento a corto plazo, por lo que salvo razones que indiquen lo contrario, nos encontraríamos frente a un contrato que no cumple la definición para ser considerado como de corto plazo, y debe reconocerse un activo y un pasivo por el derecho de uso del activo subyacente.*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*Con la aplicación de la NIIF 16 a partir de enero 1 de 2019, me permito elevar ante ese despacho la siguiente consulta.*

*En el caso de **arrendamiento de un espacio para la instalación de una valla dentro de un predio**, utilizando bien sea parte de una terraza, antejardín o patio, se puede considerar el arrendamiento de este espacio como **ARRENDAMIENTO OPERATIVO**, toda vez que **el área o espacio ocupado para la instalación de la valla, objeto del contrato, no es relevante dentro del total del área del predio** donde se pretende ubicar la valla?*

*En los contratos celebrados, se estipula un **canon fijo mensual por el arrendamiento** del espacio ocupado, se convienen **prorrogas automáticas** una vez finalizado el **plazo inicial que generalmente es de un***

**año, con incrementos en el canon** estipulados por las partes, que en general **no superan el IPC anual, no se estipula opción de compra y puede darse por terminado en cualquier época por acuerdo mutuo, previo aviso anticipado por una de las partes no inferior a la cuarta parte del tiempo pactado.**

*¿Puede considerarse el espacio arrendado como un componente del total del bien, aplicando lo consagrado en el Apéndice (sic) B parágrafo 32?*

## 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.

Respecto el tema de la consulta se abordará desde dos puntos de vista, en primer lugar como arrendador, y en segundo lugar como arrendatario

### 1) Clasificación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador

De conformidad con la NIIF 16<sup>[1]</sup>, un **arrendador** clasificará sus arrendamientos como operativos o financieros teniendo en cuenta la esencia del contrato de arrendamiento. Las siguientes características descritas en la NIIF 16, dan a entender al arrendador que se trata de un arrendamiento financiero<sup>[2]</sup>:

Condición	Comentarios
El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;	Es necesario que contractualmente se encuentre pactada la transferencia de la propiedad al final del contrato.
El arrendatario tiene la opción de comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, en la fecha de inicio del acuerdo, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;	No todos los contratos con opción de compra se consideran financieros, sino aquellos donde la opción pueda ser ejercitada por un valor sustancialmente inferior al valor razonable del activo en la fecha en la que se puede ejercer la opción.
El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente, incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;	Se debe considerar que el espacio (terreno) arrendado para colocar la valla tiene vida útil indeterminada.
En la fecha de inicio del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente en la práctica a la totalidad del valor razonable del activo subyacente objeto de la operación;	Se hace necesario determinar una tasa de mercado para descontar los flujos de efectivo pactados en el contrato de arrendamiento.
El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlo sin realizarle modificaciones importantes;	Salvo algunas excepciones, un espacio físico arrendado no se podría considerar como de naturaleza especializada.
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;	Las pérdidas del contrato no se refieren a los cánones dejados de recibir, sino a compensar al arrendatario por el valor incurrido al adquirir dichos activos.

Las ganancias o pérdidas derivadas de 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 de la venta del activo al final del arrendamiento); y	Ocurre cuando se comparte con el arrendatario el valor del activo al finalizar el contrato, compensándolo o cobrándole un valor específico de acuerdo al valor de venta del activo subyacente.
El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.	La rebaja en el canon de arrendamiento no debe estar asociada a rebajas por las condiciones de mercado.

De acuerdo con lo anterior, si una (o más) de las anteriores características se cumple en un contrato de arrendamiento, entonces debe tratarse como un arrendamiento financiero por parte del arrendador.

En conclusión, teniendo en cuenta las características del contrato de arrendamiento mencionadas por el consultante, el contrato podría estar dentro de las características para ser considerado un arrendamiento operativo desde la perspectiva del arrendador (no hay transferencia del activo al final del contrato, no existe opción de compra, el activo arrendado no es de naturaleza especializada, se puede cancelar el arrendamiento sin lugar a indemnizaciones, la vida económica del activo no es necesariamente la mayor parte del contrato).

## 2) Clasificación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario (*quien toma en arriendo*)

Desde el punto de vista del arrendatario, en general los contratos de arrendamiento se consideran en su totalidad como financieros, excepto si el plazo del contrato de arrendamiento es inferior a 12 meses, o si el activo subyacente es de bajo valor[3].

En ese orden de ideas, el análisis de las excepciones se realizará teniendo en cuenta lo siguiente:

Excepción	Comentarios
Arrendamientos a corto plazo	Análisis por cada contrato[4]; El corto plazo corresponde a un contrato de arrendamiento por un período de doce (12) meses o menos[5];
Arrendamientos en que el activo subyacente[6] es de bajo valor	Se debe analizar el valor del activo cuando es nuevo (sin importar la antigüedad del activo arrendado)[7]; No aplica para vehículos[8], por tratarse de activos de un valor significativo; Puede aplicar en equipos de cómputo personales, fotocopiadoras, mobiliario de oficina, equipos de comunicaciones[9]; No aplica en activos subyacentes altamente dependiente de otros activos o altamente interrelacionados con ellos.

Respecto del espacio tomado en arrendamiento para instalar la valla, es posible que se trate de un activo subyacente que no pueda considerarse como de bajo valor (esta afirmación se realiza siempre que el espacio arrendado para instalar la valla, a pesar de ser un espacio reducido, podría tener un valor razonable significativo por la ubicación donde se encuentran), por lo que para que se pueda clasificar como un gasto (y no reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo por la obligación de pagar flujos de efectivo futuros), el contrato

debe corresponder con la definición de un contrato de corto plazo. Como el contrato es por doce meses<sup>[10]</sup> y puede ser prorrogable a opción del arrendatario, entonces deberá determinarse, por parte del arrendatario, el siguiente análisis para establecer que en efecto el contrato sigue considerándose como de corto plazo:

- Debe considerarse si es razonablemente cierto que el arrendatario ejerza una opción para ampliar el plazo del contrato de arrendamiento<sup>[11]</sup>; si existe incertidumbre por parte del arrendatario de continuar o no por un período adicional, entonces el contrato podrá considerarse como de corto plazo;
- Debe considerarse también, los costos de terminar el contrato, incluyendo la reubicación de la valla, podría ser que al desinstalar la valla el arrendatario incurra en costos considerables, por lo que se podría concluir que se renovará dicho contrato de arrendamiento por un término superior a los doce meses, y en ese caso el contrato no se consideraría como de corto plazo;
- Por tratarse de un activo por medio del cual se instalará una valla, que podría contener elementos publicitarios, se deberá analizar también la importancia de la zona para efectos de efectividad publicitaria, seguramente entre mayor efectividad publicitaria tenga se podría entender que el contrato se renovaría por un período superior a los doce meses.

En conclusión el arrendatario del espacio de terreno para instalar una valla, debe evaluar los tres argumentos anteriores para considerar si el contrato se encuentra enmarcado dentro de un contrato de arrendamiento a corto plazo, por lo que salvo razones que indiquen lo contrario, nos encontraríamos frente a un contrato que no cumple la definición para ser considerado como de corto plazo, y debe reconocerse un activo y un pasivo por el derecho de uso del activo subyacente (a menos que se considere como un contrato en que el activo subyacente es de bajo valor).

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 de la 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,

**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP