

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-013453
Fecha de Radicado	10 de abril de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0178
Tema	NIIF 16 Arrendamientos - Tasa de descuento

CONSULTA (TEXTUAL)

"La Compañía ABC SAS pertenece a los preparadores de información financiera del grupo 1, la entidad firmo un contrato de arrendamiento en el año 2008, del terreno en el cual opera su planta de producción, este contrato inicialmente tiene un tiempo de 20 años. La compañía implemento NIIF 16 en el año 2019, y a esa fecha del contrato de arriendo aun le quedaban 8 años para su terminación, evaluando las condiciones de la norma por materialidad del activo subyacente y tiempo remanente de terminación, el acuerdo, cumple con el alcance de aplicación de la norma de arrendamientos (NIIF 16), lo cual impacto los estados financieros en el reconocimiento, medición y presentación de activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento.

Al término del año 2021 la compañía en acuerdo con el arrendador y bajo el cumplimiento de aspectos legales, prorrogó el contrato de arrendamiento hasta el 27 de junio de 2053 es decir a 31 años, contados desde el 1 de enero del 2022. Los cánones de arriendo se ajustan anualmente en el mes de enero, tomando como variable económica el IPC anual, todos los años la compañía ajusta el valor del activo y pasivo por arrendamiento para reflejar los cambios en los pagos por arrendamiento según el párrafo 39 de la NIIF 16. La tasa de descuento usada en la valoración realizada en 2019 y en la modificación de los plazos del contrato que se realizó en enero de 2022 es la tasa incremental, esta tasa se obtuvo de cotizaciones de créditos a largo plazo con el sector financiero, al tiempo máximo que la entidad bancaria podría financiar un proyecto de inversión de activos fijos para la compañía, el mayor plazo lo ofreció Bancolombia por 7 años, siendo la mejor información disponible en la fecha de valoración.

La compañía solo modifica la tasa de descuento, según sus políticas, si se cumplen los lineamientos del párrafo 40 de la NIIF 16.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Por esta razón uso una tasa de descuento en 2019 para iniciar la adopción de NIIF 16 y la modifico únicamente en 2022 por el cambio del plazo del contrato. El contrato de arriendo no tiene opción de compra, no es de igual forma una adquisición financiada del activo y al finalizar el plazo se deberá devolver el terreno con las modificaciones realizadas, según el acuerdo.

La entidad según su modelo de negocio se apalanca financieramente con su capital de trabajo, el cual gracias a sus flujos de caja libre cubre las necesidades de operación e inversión, por lo cual no tiene obligaciones financieras para compra de activos, ante este escenario, la tasa incremental, se obtiene mediante cotización con el sector financiero, consultando líneas de créditos a largo plazo para compra de activos, por un valor estimado del bien (sin tener un valor razonable mediante técnicas de valoración por el costo del avalúo). Sobre la tasa de descuento a usar en este contrato, se radica la consulta, dado que las entidades financieras en condiciones normales no prestan recursos a compañías a plazo superiores a 30 años, las líneas de crédito que en el mercado podrían llegar a 6 o 7 años, son financiadas con entidades como Bancóldex, y entidades como Findeter podrían llegar hasta un máximo de 15 años, mediante la evaluación de un muy buen scoring crediticio del sujeto de crédito. Bajo esta limitante la estimación de la tasa se convierte en un ejercicio de alta complejidad, dado que el tiempo del contrato supera los 30 años.

Sobre lo anterior surgen las siguientes preguntas:

¿Si no existen cambios en el plazo del arrendamiento o cambios en la opción de compra del activo, es necesario modificar la tasa de descuento incremental?

¿La tasa de descuento aplicada que se toma con cotizaciones de bancos a plazos máximos establecidos por el mercado financiero en la fecha de medición, es viable, que sea usada como tasa incremental?

¿Si no es correcta la referencia de la tasa usada, que opciones entregaría la norma? O sencillamente sobre las limitantes expuestas anteriormente, la compañía podrá construir juicios de valor para la justificación de la tasa tomada, dadas las circunstancias del mercado, lo cual se documentará en las políticas y revelaciones para preparar la información financiera, es de resaltar que al cierre de 2023 se cotizaron varias entidades y estas respuestas, son consonantes en plazos máximos de 12 años.

¿La norma exige la construcción de una tasa de descuento, para un caso particular como el planteado?

Desde nuestro concepto, esta situación es una limitante, toda vez que el sector financiero en Colombia no ofrece tiempos de financiación a personas jurídicas a más de 12 años y es un ejercicio impracticable que generaría más esfuerzo que beneficios económicos a la información financiera útil,

recordamos que, para este caso en particular, la entidad no posee un scoring crediticio, y el modelo de negocio es mediante el apalancamiento por capital de trabajo operativo”.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1. ¿Si no existen cambios en el plazo del arrendamiento o cambios en la opción de compra del activo, es necesario modificar la tasa de descuento incremental?

Respecto a la pregunta, los párrafos 40 y 41 de la Norma Internacional de Información Financiera 16 – Arrendamientos (NIIF 16), incorporada en el Anexo 1 del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios, sobre la tasa de descuento incremental, expone lo siguiente:

"40 Un arrendatario medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento modificados usando una tasa de descuento modificada, si:

(a) se produce un cambio en el plazo del arrendamiento, tal como se describe en los párrafos 20 y 21. Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento modificados sobre la base del plazo del arrendamiento modificado; o

(b) se produce un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, que se haya evaluado considerando los sucesos y circunstancias descritos en los párrafos 20 y 21 en el contexto de una opción de compra. Un arrendatario determinará los pagos por arrendamiento modificados para reflejar el cambio en los importes por pagar bajo la opción de compra.

41 Al aplicar el párrafo 40, un arrendatario determinará la tasa de descuento revisada como la tasa de interés implícita en el arrendamiento para lo que resta del plazo del arrendamiento, si esa tasa puede determinarse con facilidad, o la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de la nueva evaluación, si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudiera determinarse con facilidad”.

Así las cosas, la tasa de descuento incremental solo debe modificarse si hay un cambio significativo en el plazo del arrendamiento, las condiciones de pago o la opción de compra. Si no se producen

tales cambios, la tasa de descuento original puede seguirse utilizando. Sin embargo, si los flujos de efectivo del arrendamiento cambian significativamente debido a una modificación contractual, se deberá ajustar la tasa de descuento para reflejar estos cambios en el momento en que ocurran, tal como lo establece el articulado antes citado.

- 2. ¿La tasa de descuento aplicada que se toma con cotizaciones de bancos a plazos máximos establecidos por el mercado financiero en la fecha de medición, es viable, que sea usada como tasa incremental?**
- 3. ¿Si no es correcta la referencia de la tasa usada, que opciones entregaría la norma?**

El Apéndice A de la NIIF 16 establece la siguiente definición del término “tasa incremental de los préstamos del arrendatario”:

“tasa incremental de los préstamos del arrendatario

La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido”.

De acuerdo con lo anterior, es viable usar cotizaciones de bancos con los plazos máximos establecidos por el mercado financiero como referencia para la tasa de descuento incremental, las cuales deberán reflejar razonablemente las condiciones económicas actuales del arrendamiento. Dado que esta tasa no cubre actualmente el período requerido por la entidad (30 años), deberá revisarse nuevamente cuando se presenten cambios significativos.

- 4. ¿La norma exige la construcción de una tasa de descuento, para un caso particular como el planteado?**

La NIIF 16 no prescribe una metodología específica para la “construcción de una tasa de descuento”, pero sí establece que debe reflejar las condiciones del mercado y las características específicas del arrendamiento. La entidad debe documentar y justificar su metodología y los supuestos utilizados para determinar la tasa de descuento. En el caso de plazos muy largos, como el contrato de arrendamiento expuesto en la consulta hasta 2053, es razonable que la entidad use juicios de valor y técnicas de extrapolación basadas en plazos disponibles en el mercado financiero.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.



Ministerio de
**Comercio, Industria
y Turismo**



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Cordialmente,

JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20