

Informe de discusión contable¹

Efectos contables del cambio de una forma legal de consorcio a usufructo

Asunto

Establecer los efectos contables de un cambio de un acuerdo de consorcio empresarial a uno de usufructo, en las circunstancias que se detallan a continuación.

Dos empresas celebran un contrato de consorcio para operar un hotel de propiedad de uno de ellos, donde el otro consorciado que actúa como operador, se compromete a invertir en la mejor y equipamiento del hotel, a cambio de operarlo durante 30 años, compartiendo los resultados obtenidos. También se compromete el operador a efectuar préstamos al propietario para ser invertidos en la mejora de las instalaciones físicas del hotel. Después de unos pocos años de trabajar en esa modalidad, las partes deciden dejar sin efecto el contrato de consorcio y celebrar paralelamente uno de usufructo por 25 años adicionales.

Como parte de los nuevos acuerdos, el operador renuncia a formular reclamos sobre los montos que ha invertido en el Hotel, excepto a la propiedad de las mejoras en equipamiento que sean removibles sin dañar el inmueble. También es parte del acuerdo, la condonación de los préstamos que otorgó al propietario del hotel.

Los aspectos específicos a resolver son los siguientes:

- a. Las inversiones efectuadas en un consorcio, luego liquidado, y cuyo objeto de negocio continúa bajo un contrato de usufructo, ¿dejan de tratarse como un activo?
- b. Si continúan siendo un activo, ¿cambia la naturaleza de inversiones a otra categoría?
- c. Los préstamos por cobrar a un consorciado originados al amparo de un contrato de consorcio, luego liquidado, respecto de los cuales se acuerda su condonación, ¿pueden ser considerados parte del activo si se continúa el negocio objeto del consorcio?

Normas de referencia

Marco conceptual

Opinión

Las inversiones efectuadas por el operador en el negocio hotelero cuyo inmueble es propiedad del otro consorciado, se mantienen como un activo sujeto a evaluaciones por desvalorización, aun después de que se acuerda la disolución del consorcio al amparo del cual se efectuaron dichas inversiones. Con la modificación del acuerdo de consorcio a uno de usufructo, no cambia el objeto de

¹ Preparado por Alfredo Rodríguez Neira, Latinoamericana de Gerencia S. Civil R.L.

Informe de discusión contable

Declaración de dividendos cuando la moneda funcional es distinta a la moneda de registro

Página 2 de 4

negocio ni los riesgos asociados al mismo para el operador, luego convertido en usufructuario.

La inversión reconocida por el operador mientras el consorcio llevó contabilidad independiente es sustituida por otras categorías de activos de acuerdo con su naturaleza, según se invirtieron los recursos que el operador proporcionó al consorcio de acuerdo con el contrato suscrito, incrementada o disminuida por cualquier utilidad o pérdida acumulada en el consorcio transferida a los consorciados. Esas categorías de activos corresponden a los bienes muebles que se recuperaron en el momento de la disolución del consorcio, al costo invertido menos cualquier depreciación acumulada o desvalorización reconocida.

La desvalorización, si existiere, debe ser despejada mediante el cálculo del valor actual neto (VAN) esperado por la gestión del hotel durante el periodo acordado de usufructo. Si ese VAN es mayor que el monto de la inversión efectuada, no existirá desvalorización.

El préstamo otorgado por el operador a el otro consorciado (no al consorcio) debe ser provisionado y luego castigado. Ello se debe a que el préstamo no fue gestionado para la generación de beneficios económicos por la actividad del consorcio.

Desarrollo

La contabilidad financiera y su relación con los hechos económicos

1. La contabilidad financiera (ésta es la contabilidad que es normada con las NIIF), refleja los efectos monetarios de las transformaciones que efectúa una entidad, sin dar consideración al diseño (de ingeniería o comercial, u otro) adoptado para llevar a cabo esas transformaciones. Asimismo, si bien debe evaluarse la forma legal al decidir la contabilización de transacciones, la forma legal no determina la naturaleza económica de un acuerdo.

2. Tampoco puede la contabilidad financiera modificar los hechos económicos que pretende representar, ni optar por una metodología que no recoge los patrones económicos subyacentes en la forma que se pactan transacciones. Los propósitos predictivo y confirmatorio² de la información financiera, suponen una forma de planeación de la inversión, considerando retornos esperados, que no pueden, al evaluar sus efectos para propósitos de presentar información financiera, supeditarse por aspectos distintos a la realidad económica.

3. Debido a lo expresado, el análisis contable debe ser definido a partir de la naturaleza de los acuerdos, sus efectos económicos y los riesgos asociados.

² Marco Conceptual, párrafo CC7.

Informe de discusión contable

Declaración de dividendos cuando la moneda funcional es distinta a la moneda de registro

Página 3 de 4

La transacción económica

4. El propósito comercial de la asociación inicial fue el de operar un hotel para obtener retornos sobre la base de resultados. Desde la perspectiva contable, ello calificó como un negocio conjunto³, por lo que el operador reconoció un activo del tipo inversión.

5. Posteriormente con el cambio a una transacción de usufructo, los riesgos de negocio se mantuvieron para el operador, cuyo retorno sigue asociado a la obtención de resultados positivos, y sustancialmente se redujeron a un riesgo crediticio para el otro consorciado propietario del hotel, en tanto cambió un rendimiento variable sujeto a resultados por un monto de alquiler mensual.

6. Si la actividad empresarial es la misma, y los riesgos para el operador se mantienen igual bajo el contrato de usufructo que en el contrato de consorcio, entonces la transacción económica es la misma, y no pueden medirse por separado los efectos financieros bajo cada uno de esos contratos. Es importante notar, que desde la perspectiva del operador, el supuesto de racionalidad económica con el que actúa, indica que la medición del retorno de su inversión al decidir por un cambio a un contrato de usufructo, debe satisfacer tanto la inversión por ella efectuada durante la vigencia del contrato de consorcio como del contrato de usufructo.

El cambio en la forma legal

7. La forma legal ciertamente cambió, de un contrato de consorcio con riesgos compartidos a un contrato de usufructo con riesgos de negocios totales para el operador. Sin embargo, como se indicó antes, la naturaleza de las actividades y de los riesgos asociados para el operador no cambió, y en consecuencia los acuerdos posteriores que dieron lugar al contrato de usufructo, no modifican la identificación de la transacción sobre una base de continuidad. Visto desde el concepto de negocio en marcha⁴, el negocio hotelero se encuentra activo y se espera que continúe de esa manera durante el periodo de usufructo del inmueble.

Baja en cuentas de un activo o reducción del valor de un activo

8. Un activo se da de baja por su disposición, mediante abandono o venta, o reduce su valor por su desvalorización.

9. En el caso de la inversión en el consorcio por parte del operador, no se produce un abandono, lo que se demuestra por la continuidad del negocio mediante un contrato de usufructo, o lo que es lo mismo, por el mantenimiento de

³ NIIF 11, párrafos 7 y 16, en tanto las partes tienen derecho a los activos netos del acuerdo (patrimonio neto), y no a la proporción de su participación en cada activo, pasivo y valor residual, como ocurre en una operación conjunta.

⁴ Marco Conceptual, párrafo 4.1, y NIC 1, párrafos 25 y 26

Informe de discusión contable

Declaración de dividendos cuando la moneda funcional es distinta a la moneda de registro

Página 4 de 4

los mismos riesgos en el mismo negocio hotelero. Ciertamente, tampoco se produjo una venta.

10. Sin embargo, puede ocurrir que el monto total invertido por el operador pudiera no ser recuperado a través de las operaciones futuras, en cuyo caso correspondería medir la desvalorización correspondiente. La desvalorización, si la hubiere, da lugar al reconocimiento de un gasto por la porción de la inversión que no sería recuperable a través de la operación del negocio hotelero, y a una cuenta de valuación para disminuir el valor del activo. Esa desvalorización no da lugar al castigo del activo.

11. La desvalorización en este caso, debe medirse mediante el retorno esperado, utilizando la técnica de los flujos de fondos futuros descontados a una tasa apropiada de riesgo (el valor presente neto). Si el valor presente neto es mayor que el valor de la inversión, no existirá desvalorización que deba ser reconocida.

Naturaleza de los activos

12. Mientras que el consorcio existió con contabilidad por separado, el operador reconoció inversiones como parte de sus activos. Al liquidarse el consorcio, y transferir al operador los bienes conformantes de su inversión (adquiridos con el financiamiento entregado por el mismo operador), dichos bienes deben ser incorporados en la contabilidad del operador, clasificados de acuerdo con su naturaleza. Tales activos estarán sujetos a las prescripciones contables que resulten aplicables de acuerdo con su naturaleza.

Préstamo otorgado al consorciado propietario del hotel

13. Como parte del contrato de consorcio, las partes acordaron que el operador otorgaría un préstamo al otro consorciado, con el propósito de que la última construyera nuevas habitaciones. Por otro lado, en el acuerdo posterior, las partes acordaron que el préstamo quedaba condonado a la fecha ese acuerdo.

14. El préstamo otorgado no fue gestionado por el consorcio ni se evidenció incremento del potencial generador de beneficio económico para el consorcio. Debido a ello, con la condonación mutua de acreencias, debe procederse a la baja contable de la cuenta por cobrar correspondiente, afectando los resultados del periodo contable en que se tomó el acuerdo.

Fecha de revisión: 18 de agosto de 2016