



CTCP-10-01004-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: **Consulta 1-2018-013063**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de Junio de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-580 CONSULTA
Tema	Activos Biológicos

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, 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 3º 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 tratamiento contable de un activo arrendado, dependerá del tipo de contrato de arrendamiento a que corresponda. Los criterios de medición y reconocimiento se encuentran descritos en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES.*

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Haciendo uso al derecho de petición consagrado en la Constitución Nacional, en su artículo 23, solicito respetuosamente, solicito el favor de orientarme, en cuanto al manejo contable bajo NIIF que debe darse a una empresa perteneciente al grupo 2 de NIIF, referente a un contrato de arrendamiento que será firmado a partir del mes de julio de 2018 en el cual se arrienda una finca bananera para que la arrendataria explote los cultivos que allí existen de banano. En este contrato de arrendamiento se entregan:*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



1. La finca con el activo biológico
2. Inventario de plantas de banano.
3. Activos maquinaria y equipos.

Dentro de las cláusulas del contrato se establece que: Vencido los términos establecidos de arriendo (7 años), LA ARRENDATARIA restituirá LA FINCA a LA ARRENDADORA con el activo biológico, la PPE y todos los activos que la conforman deben ser entregados, en las mismas buenas condiciones en que lo recibió; incluido los cultivos de banano, que a la fecha de firma del contrato se encontraban en inventario en proceso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FINCA debe ser restituida como se recibió y con los elementos consagrados en los anexos.

#### SE PREGUNTA:

1. ¿Cuál debe ser el manejo contable bajo NIIF para Pymes que se debe dar en la empresa ARRENDADORA que entrega en arriendo la finca INCLUIDOS la PPYE y el inventario en proceso a la fecha de firma del contrato? (julio 1 de 2018). ¿En qué nuevo activo se convierten estos bienes entregados?
2. ¿Debe suspenderse la depreciación de los activos depreciables entregados en arriendo??? (sic)
3. ¿Cuál sería el manejo contable para la empresa ARRENDATARIA que toma en arriendo la finca, junto con los demás activos biológico; (sic) ¿PPE e inventario, teniendo en cuenta que es una empresa que aplica marco normativo NIIF para PYMES grupo 2?

¿Cualquier otro aporte que se escape en esta pregunta que deba considerar?"

#### 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.

A continuación damos respuesta a su consulta:

1. **¿Cuál debe ser el manejo contable bajo NIIF para PYMES que se debe dar en la empresa ARRENDADORA que entrega en arriendo la finca INCLUIDOS la PPYE y el inventario en proceso a la fecha de firma del contrato? (julio 1 de 2018). ¿En qué nuevo activo se convierten estos bienes entregados?**

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



En primera instancia, para efectos del reconocimiento y medición de los activos entregados en arrendamiento, debe evaluarse el tipo de contrato de arrendamiento que se convino, según las condiciones pactadas. Cabe recordar que las características de cada tipo de contrato de arrendamiento, se encuentran descritas en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES así:

*Párrafo 20.4 "Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad."*

*Párrafo 20.5 "Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero son:*

- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo;*
- (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercitará;*
- (c) el plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad;*
- (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es, al menos, sustancialmente igual a la totalidad del valor razonable del activo arrendado; y*
- (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes."*

*Párrafo 20.6 "Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación con otras, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son las siguientes:*

- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario;*
- (b) las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento en el arrendamiento que iguale al producido de la venta del activo al final del contrato); y*
- (c) El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la de mercado."*

*Párrafo 20.7 "Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 20.5 y 20.6 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso si, al término del arrendamiento, se transfiere la propiedad del activo al arrendatario por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen cuotas contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad."*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



Por lo anterior, el reconocimiento contable dependerá de la evaluación que realice la Entidad de las condiciones contempladas en los numerales transcritos anteriormente. A partir de la clasificación definida en financiero u operativo, el reconocimiento es como sigue:

Elemento	Arrendamiento Financiero	Arrendamiento Operativo
Terreno		Se reconoce como propiedad de inversión y los pagos de arrendamiento como un ingreso. Y su medición será al valor razonable, siempre y cuando no conlleve a un costo o esfuerzo desproporcionados.
Inmuebles diferentes a terrenos	Se reconoce una cuenta por cobrar y se amortiza con el pago de cada canon.	Se reconoce como propiedad de inversión y los pagos de arrendamiento como un ingreso. Y su medición será al valor razonable, siempre y cuando no conlleve a un costo o esfuerzo desproporcionados.
Plantaciones	Se reconoce una cuenta por cobrar y se amortiza con el pago de cada canon.	Se reconoce como activo biológico y los pagos de arrendamiento como un ingreso.
Maquinaria y equipos	Se reconoce una cuenta por cobrar y se amortiza con el pago de cada canon.	Se reconoce como propiedad, planta y equipo, y los pagos de arrendamiento como un ingreso.

**2. ¿Debe suspenderse la depreciación de los activos depreciables entregados en arriendo??? (sic)**

Como se mencionó en la respuesta anterior, en caso de considerarse como arrendamiento financiero, el gasto por depreciación deja de existir, ya que se da de baja el activo y se crea la cuenta por cobrar que se amortizará con cada pago recaudado. Caso contrario sucede con el arrendamiento operativo, en el que sí se continúa reconociendo el gasto de depreciación, debido a que el bien sigue reconocido como Propiedades, planta y equipo.



**3. Cuál sería el manejo contable para la empresa ARRENDATARIA que toma en arriendo la finca, junto con los demás activos biológico (sic); ¿PPE e inventario, teniendo en cuenta que es una empresa que aplica marco normativo NIIF para PYMES grupo 2?**

Para el caso de la entidad arrendataria, el tratamiento contable también dependerá del tipo de arrendamiento así:

<i>Elemento</i>	<i>Arrendamiento Financiero</i>	<i>Arrendamiento Operativo</i>
<i>Terreno</i>		<i>No se reconoce ningún activo, y los pagos por arrendamiento obedecen a un gasto del periodo.</i>
<i>Inmuebles diferentes a terrenos</i>	<i>Se reconoce como propiedad, planta y equipo versus la cuenta por pagar, que se amortizara con el pago de cada canon.</i>	<i>No se reconoce ningún activo, y los pagos por arrendamiento obedecen a un gasto del periodo.</i>
<i>Plantaciones</i>	<i>Se reconoce como activo biológico versus la cuenta por pagar, que se amortizara con el pago de cada canon.</i>	<i>No se reconoce ningún activo, y los pagos por arrendamiento obedecen a un gasto del periodo.</i>
<i>Maquinaria y equipos</i>	<i>Se reconoce como propiedad, planta y equipo y se amortiza con el pago de cada canon.</i>	<i>No se reconoce ningún activo, y los pagos por arrendamiento obedecen a un gasto del periodo.</i>

**4. ¿Cualquier otro aporte que se escape en esta pregunta que deba considerar?"**

Este Consejo ha emitido los siguientes Conceptos sobre activos biológicos: 2018-026, 2017-615, 2017-950, 2016-267, 2015-395, 2015-397, 2015-647, 2015-623, 2015-692, 2015-695, 2015-696, 2015-798, 2014-452, los cuales podrá consultar en [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co) enlace conceptos.

Adicionalmente, se recomienda consultar el Material de Formación de la NIIF para las PYMES, diseñado por la Fundación IFRS, que proporciona explicaciones ampliadas de cada párrafo y ejemplo de la norma.



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,

**GABRIEL GAITÁN LEÓN**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León  
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 10 de Agosto del 2018

**1-2018-013063**

Para: **claudia.restrepo.garcia@gmail.com**

**2-2018-016910**

CLAUDIA RESTREPO

Asunto: RESPUESTA 2018-580 CONSULTA MANEJO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Buenas tardes

Adjunto envío la respuesta a la consulta interpuesta por usted.

Cordial saludo.

**GABRIEL GAITAN LEON**

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

Anexos: 2018-580.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO – CONSEJERO

Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
No tiene justicia



SG 2018055042

GD-FM-009.V12

