

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**JAIME ROMERO**

E-mail: [jaimeromerom@hotmail.com](mailto:jaimeromerom@hotmail.com)

Asunto: Consulta 1-2020-007636

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	3 de abril de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0363
Código referencia	0-2-840
tema	Reconocimiento inicial de arrendamientos financieros

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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 contabilidad, 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 importe inicialmente reconocido como activo y pasivo financiero, es el valor razonable del bien arrendado, o el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el menor, determinado al inicio del arrendamiento. A este valor deben adicionarse los costos incrementarles que se atribuyen directamente a la negociación del acuerdo. Aun cuando no se indica en su consulta, los responsables de los estados financieros deberán evaluar si el valor del inmueble, indicado en la consulta, si representa el valor razonable del inmueble.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Una persona jurídica que de acuerdo al Marco Técnico Normativo corresponde al Grupo 2 NIIF para Pymes, adquiere un inmueble en las siguientes condiciones:*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

Valor del inmueble: 2.096.505.000  
Abono Canon Extraordinario: 970.065.000  
Valor Financiado: 1.126.440.000

El valor Financiado se realizó mediante un contrato de Leasing Financiero con una entidad bancaria del país con un plazo de 120 meses y con una Opción de Compra por valor de: 11.264.400, y con cuota fija que incluye Capital e intereses.

El locatario como pertenece al Grupo 2 del Marco Técnico Normativo debe reconocer en su Estado de Situación Financiera activos y pasivos.

Teniendo en cuenta las condiciones anotadas, ¿el valor del Abono Canon Extraordinario forma parte de Propiedad Planta y Equipo?

¿El valor financiado sería parte del pasivo a reconocer y su contrapartida en el Activo cual sería?

Por ser un leasing Financiero, ¿la totalidad del Canon mensual se lleva al gasto? o, ¿se debe registrar el valor a capital (deuda del Leasing) y los intereses al gasto por separado?"

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Las directrices para el reconocimiento de los arrendamientos de una entidad clasificada en el grupo 2, NIIF para las Pymes, se encuentran incorporadas en la sección 20, del Anexo 2 del Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Los párrafos 20.4, 20.5, 20.9 y 20.10 se refieren a la forma de reconocer los arrendamientos por parte de los arrendatarios:

### *\*Clasificación de los arrendamientos*

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.

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 (...)

### *Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros*

#### *Reconocimiento inicial*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20

20.9 Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

20.10 El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si no se puede determinar, se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.”

Según lo antes transcrito, el importe inicialmente reconocido como activo y pasivo financiero, es el valor razonable del bien arrendado, o el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el menor, determinado al inicio del arrendamiento. Al valor del activo deben adicionarse los costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación del contrato. Aun cuando no se indica en su consulta, los responsables de los estados financieros deberán evaluar si el valor del inmueble, indicado en la consulta, si representa el valor razonable del inmueble.

Por lo anterior, en la fecha de reconocimiento inicial el activo y el pasivo se registran por el mismo importe, el valor del pasivo se disminuirá en la fecha inicial de reconocimiento por el pago anticipado que ha sido realizado.

No obstante lo anterior, le recomendamos que se revise en la contabilidad el valor por el que fue registrado el activo y el pasivo, dado que este debe corresponder al menor entre el valor razonable del bien y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, descontados a la tasa implícita. Una revisión de la TIR determinada con fundamento en los datos suministrados, esto es 120 pagos iguales y una opción de compra por \$11.264.400, indican que la TIR mensual del préstamo es del 0.323466 (3.95% efectivo anual), lo que podría indicar un incumplimiento de lo requerido por la norma, y afectar la fiabilidad de los estados financieros y los rendimientos futuros.

Utilizando una tasa de interés incremental del 1% mensual (12.68% E.A., como tasa incremental), el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento sería de \$788.547.615, lo que indicaría que el importe inicial del activo y del pasivo sería menor del indicado en su consulta, puesto este se establecería en \$1.758.612.615, que resulta de sumar el valor presente, descontado a la tasa del 1% mensual, y el importe pagado por anticipado. El registro del derecho de uso por encima de su valor razonable o el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, evita que el rendimiento futuro, se vea afectado por incrementos artificiales del valor inicial de los activos, con el fin de generar el efecto de una tasa de financiación menor, o incrementar las ganancias de quien realiza la venta. El registro de activos y pasivos, por encima de sus valores razonables, puede configurar un incumplimiento de la norma de arrendamientos e instrumentos financieros, afectando los cambios patrimoniales que se derivan de esta transacción y los informes de rendimiento presentes y futuros.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20



En el cuadro siguiente se incluyen los cálculos que hemos realizado, con base en la información que fue suministrada:

Cuota	Saldo	Capital	Int. Mes	Saldo Inicial Activo/pasivo	Cuota/TIR	VP
			<b>0,32%</b>	<b>2.096.505.000<sup>1</sup></b>		<b>1,00%</b>
				<b>(970.065.000)<sup>2</sup></b>		<b>12,68%</b>
0				<b>1.126.440.000<sup>3</sup></b>	<b>(1.126.440.000)</b>	
1	1.126.440.000	7.620.746	3.643.654	1.118.819.254	11.264.400	11.152.871
2	1.118.819.254	7.645.396	3.619.004	1.111.173.858	11.264.400	11.042.447
3	1.111.173.858	7.670.126	3.594.274	1.103.503.732	11.264.400	10.933.116
4	1.103.503.732	7.694.937	3.569.463	1.095.808.795	11.264.400	10.824.867
5	1.095.808.795	7.719.827	3.544.573	1.088.088.968	11.264.400	10.717.690
6	1.088.088.968	7.744.798	3.519.602	1.080.344.170	11.264.400	10.611.574
7	1.080.344.170	7.769.850	3.494.550	1.072.574.320	11.264.400	10.506.509
116	66.863.522	11.048.119	216.281	55.815.403	11.264.400	3.551.638
117	55.815.403	11.083.856	180.544	44.731.547	11.264.400	3.516.473
118	44.731.547	11.119.708	144.692	33.611.839	11.264.400	3.481.657
119	33.611.839	11.155.677	108.723	22.456.162	11.264.400	3.447.185
120	22.456.162	22.456.162	72.638	(0)	22.528.800	6.826.109
				T.Ef. Mensual	0,323466%	<b>788.547.615</b>
				T. Ef. Anual	3,95%	

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,

WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Carlos Augusto Molano Rodríguez

<sup>1</sup> Menor valor, entre el valor razonable del bien y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento.

<sup>2</sup> Pago anticipado, realizado al inicio del arrendamiento.

<sup>3</sup> Importe neto financiado del contrato de arrendamiento.

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



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-007636

CTCP

Bogota D.C, 4 de mayo de 2020

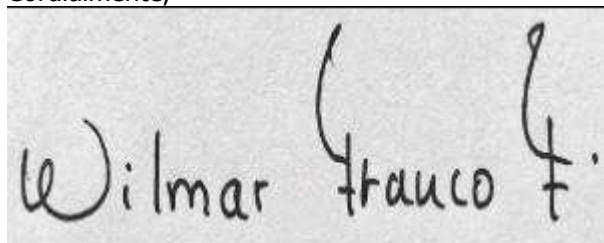
Señor(a)  
JAIME ROMERO  
jaimeromerom@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0363

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0363 Reconocimiento de arrendamientos financieros revfff LVG CAMR.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20