



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00186-2019  
Bogotá, D.C.,

Señor(a)  
**ANDREA MILLAN MANTILLA**  
[contabilidad@parqueacualago.com](mailto:contabilidad@parqueacualago.com)

Asunto: Consulta 1-2019-004972

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	19 de Febrero de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0125 – CONSULTA
Código referencia:	O-2-200
Tema:	ARRENDAMIENTOS

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, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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**

*"...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 transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad."*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

"(...)"

**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



El progreso  
es de todos

Mincomerceio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*La Corporación para la Promoción de la Recreación y correcta utilización del tiempo libre en reorganización, es una entidad privada, sin ánimo de lucro de carácter deportivo, cultural y turístico, con patrimonio propio, constituida con la constitución nacional, las leyes colombianas vigentes, regida por las normas del código de comercio y civil colombianas, que nacen en el marco de las leyes 489 de 1998 artículo 96. La Corporación se acogió al decreto 3022 de 2013, aplicando así el marco técnico normativo grupo 2 Niif para Pymes.*

*Que está constituida por los siguientes aportes:*

*(...)*

*La Corporación fue constituida con el fin de promover el deporte, la recreación, cultura y sano esparcimiento.*

*Con el propósito de cumplir con sus objetivos:*

*Toma en arriendo un inmueble con la Lotería de Santander por un periodo de 20 años, en los cuales de no ser renovado el contrato, esta corporación deberá restituir el inmueble con todas las construcciones y mejoras que realice y que sean activos por adhesión al predio arrendado. La Corporación paga un canon de arriendo mensual por el uso del predio y está encargada de preservar el inmueble en las mismas condiciones según contrato de arrendamiento entre las partes. El arrendador es la Lotería de Santander y el arrendatario es la Corporación anteriormente mencionada.*

*En el año 2014 se realizaron las siguientes obras en el lote de propiedad de la Lotería de Santander como arrendador. Previa gestión realizada por la Corporación con el fin de conseguir los recursos pendientes para la culminación del proyecto Parque Acualago:*

- 1. En la construcción del parque (Corporación), la entidad FONTUR ejecuto unos recursos por valor de \$2.597.439.008 y actualmente se encuentra revelado en las notas de contabilidad, antes de la implementación de la nueva normatividad, se encontraban registradas en cuentas de orden bajo COOLGAAP (...)*
- 2. La Gobernación de Santander ejecuto recursos por valor de \$2.586.917.271 pero esta obra civil fue entregada a la Lotería de Santander quien a su vez le entrego a la Corporación para su administración, mantenimiento y operación, en calidad de arrendamiento (...)*

*Los valores mencionados anteriormente no se encuentran registrados en la contabilidad de la Corporación.*

*En razón de lo anterior se plantean las siguientes inquietudes:*

- 1. Debido a que los aportes para la constitución de la Corporación fueron de entidades privadas y públicas, la Contraloría realiza auditoría a los recursos, por tal razón la Corporación se acoge a la resolución 414 del 2014 "Parágrafo 2. Las sociedades de economía mixta y las que se asimilen, en las que la participación del sector público, de manera directa o indirecta, sea igual o superior al 50%*

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*e inferior al 90% podrán optar por aplicar el marco normativo anexo al Decreto número 3022 de 2013, siempre que participen en condiciones de mercado en competencia con entidades del sector privado, para lo cual allegarán la información que sustente esta condición y la justificación para aplicar dicho marco normativo en términos de costo-beneficio". La Corporación se acogió al decreto 3022 de 2013 para implementar el marco normativo para grupo 2 Niif para Pymes. La inquietud es*

1. *¿Qué marco normativo debe aplicar la Corporación? ó tendríamos que aplicar las normas internacionales de contabilidad del sector público?*

*Esto debido a que la contraloría nos manifiesta que debemos manejar contabilidad del sector público por los aportes que recibió la corporación para su constitución. Los cuales pasaron a formar parte del patrimonio de la Corporación como entidad autónoma.*

*Dado a lo anteriormente expuesto. En cuanto a las mejoras realizadas por Fontur y por la Gobernación de Santander al predio*

2 *¿Debe la Corporación reconocer estas obras como un activo de la misma o si por el contrario deben ser reveladas en las notas a los estados financieros?*

*Actualmente la corporación está aplicando el marco normativo para Pymes grupo 2.*

*La Corporación presento al ministerio de comercio industria y turismo un proyecto para promover la ruta turística de Santander, cuyo fin era construir una parte de las zonas del parque acuático Acualago. Proyecto que fue aprobado por el ministerio de comercio industria y turismo y ejecutado por FONTUR, es decir los recursos no ingresaron a las cuentas de La Corporación. Al finalizar la obra FONTUR entrega a La Corporación por medio del acta adjunta de fecha 16 de julio del 2014 por valor de \$2.597.439.008.*

*Cabe aclarar que el Parque Acuático Acualago fue construido y opera en un predio de la Lotería de Santander con la cual la Corporación tiene un contrato de arrendamiento por 20 años en el cual se estableció que una vez finalizado el término del contrato todas las mejoras realizadas al predio pasaran a ser de la Lotería de Santander.*

*(...)"*

## 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.

**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



El progreso es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

1. ¿Qué marco normativo debe aplicar la Corporación? ó tendríamos que aplicar las normas internacionales de contabilidad del sector público?

Dando respuesta a la pregunta 1, en nuestra opinión, al ser la Corporación una entidad del régimen privado, tal como lo establece en los antecedentes a la consulta, debe aplicar los marcos técnicos normativos actuales compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y los que lo modifican y actualizan, de acuerdo con los requerimientos de clasificación Grupo 1, Grupo 2 o Grupo 3, independientemente que maneje recursos de carácter público.

Condición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Entidad que tenga valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades y negocios de interés público <sup>1</sup> (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que sean subordinadas, sucursales o controladora de una entidad que aplique NIIF (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades que tengan planta de personal superior a 200 trabajadores o activos totales superiores a 30.000 SMMLV y que realicen importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o ventas respectivamente (artículo 1.1.1.1 Decreto 2420 de 2015).	X		
Entidades con planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; con activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos SMMLV; y que tengan ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV (anexo 3 del Decreto 2420 de 2015, párrafo 1.2).			X
Entidades que no cumplan los requisitos anteriores		X	

Adicionalmente a la clasificación, la Corporación debe consultar y aplicar el Documento de Orientación Técnica No. 14 – Entidades sin Ánimo de Lucro, emitido por este Consejo, que obtendrá en la página web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), en el enlace orientaciones.

2. ¿Debe la Corporación reconocer estas obras como un activo de la misma o si por el contrario deben ser reveladas en las notas a los estados financieros?

La sección 20 “Arrendamientos”, compilada en el D.U.R. 2420 de 2015, establece:

<sup>1</sup> Ver párrafo 1 del artículo 1.1.1.1 del Decreto 2420 de 2015.

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

***"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 transfiera 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. 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 ejercerá;*
- (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.*

*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.*

*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 transfiera 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.*

*20.8 La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del acuerdo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente."*

Así las cosas, dando respuesta a la segunda pregunta, el peticionario debe evaluar las siguientes opciones:

**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)



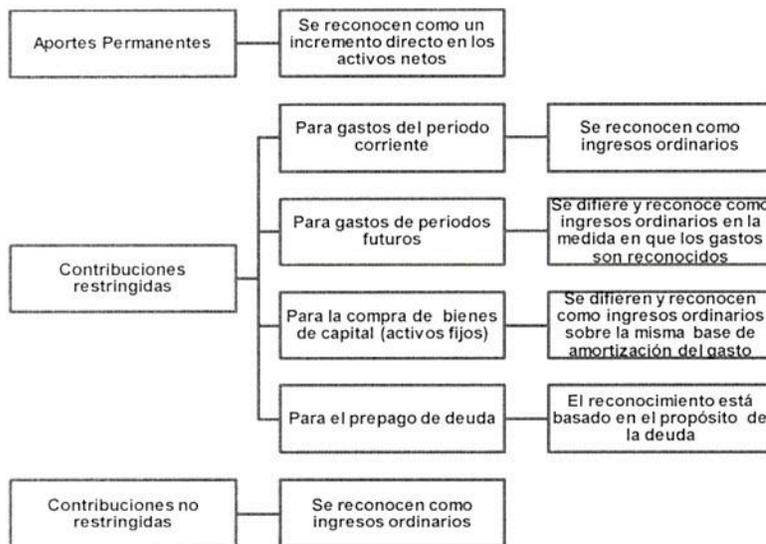
GD-FM-009.v20



### Opción 1 – Transferencia del bien a título gratuito

En Caso de que la Corporación reciba el bien a título gratuito (lo que incluirá que la entidad tiene el derecho legal a través de una escritura pública sobre el activo), reconocerá el activo como una subvención gubernamental y aplicará los requisitos contenidos en la Sección 24. Es importante considerar las condiciones en que se recibe la contribución que puede ser: 1) contribución temporalmente restringida, 2) contribución sin restricción o 3) contribución permanentemente restringida. Cada una de ellas tiene requisitos para su reconocimiento y medición. En esta misma dinámica la Corporación debe definir si aplica el modelo de la contabilidad de fondos o el modelo de la contabilidad del diferido.

### Contabilidad del método del diferido:



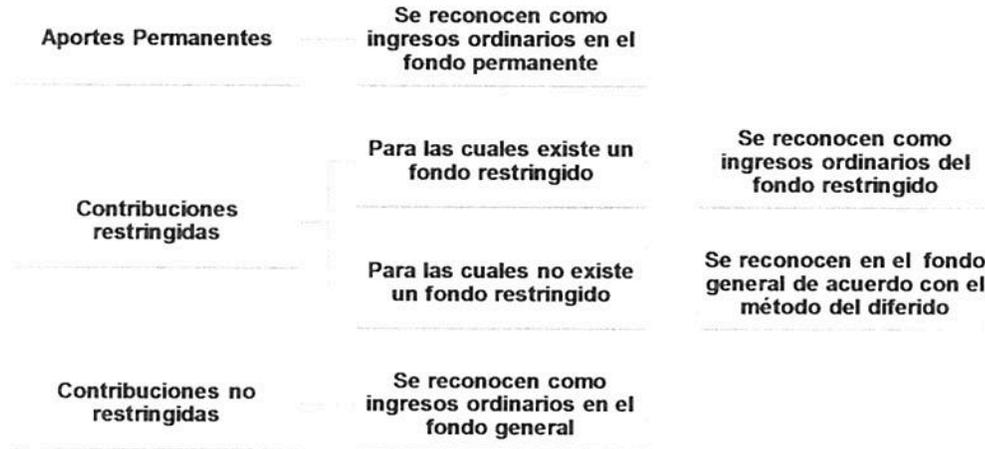
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
 Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
 Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
 Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Contabilidad del método de los Fondos:



Opción 2 – Existencia de un contrato de arrendamiento

En caso que el contrato conlleve al pago de un arrendamiento, la Corporación debe revisar las condiciones de la transacción definida en el contrato y basados en la normatividad antes citada, y definir si se debe aplicar el tratamiento para arrendamiento financiero u operativo, según sea el caso.

Para lo anterior recomendamos realiza un análisis teniendo en cuenta lo siguiente (adaptado de la consulta 2018-541):

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.

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



El progreso es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Condición	Comentarios
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 la vida económica del activo subyacente, y no necesariamente su vida útil.
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 o determinar la tasa implícita (si es posible hacerlo).
El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlo sin realizarle modificaciones importantes;	Verificar que activos subyacentes, no se podrían 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 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 con el 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.

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,



LUIS HENRY MOYA MORENO  
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno  
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 9 de Mayo del 2019

**1-2019-004972**

Para: **contabilidad@parqueacualago.com**  
ACUALAGO

**2-2019-012598**

Asunto: Consulta

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0125.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: LEONARDO VARON G

**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

