



CTCP-10-00354-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

JAVIER MUÑOZ

jamug_2401@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-009573

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	28 de marzo de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0325-CONSULTA
Código referencia:	O-2-840
Tema:	NIIF 16 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 y 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 tercero 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

La entidad debe verificar la esencia de la operación y reconocer la operación atendiendo su esencia económica y no únicamente su forma legal.

CONSULTA (TEXTUAL)

La siguiente consulta se enmarca en la contabilidad del arrendatario con base en los requerimientos normativos 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

71



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

¿Debería reconocerse un contrato como arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16, cuando los pagos por arrendamiento no son realizados por la entidad que tiene el derecho de uso del activo subyacente sino por un tercero? Previo cumplimiento de las condiciones que determinan que un contrato es o contiene un arrendamiento.

Los pagos están pactados dentro del contrato de arrendamiento como un pago fijo mensual por una suma de dinero específica, no existen pagos variables dentro del contrato de acuerdo a definiciones de la NIIF 16.

El activo por derecho de uso lo reconoce la entidad pero los pagos de este canon no son realizados por la misma, sino que los realiza un tercero.

Agradezco se evalúe el caso atendiendo a los dos siguientes escenarios:

El tercero que asume el pago está dentro del contrato de arrendamiento, más no cumple las condiciones para reconocer el activo por derecho de uso. En otras palabras, el contrato implica tres partes dentro del contrato: arrendador, arrendatario y el tercero que asume el pago.

El tercero que asume el pago no está dentro del contrato, pero en acuerdo separado entre la entidad-arrendatario (quien reconoce el activo por derecho de uso) y el tercero que asume el pago, se contrató que este realizará reembolso por el canon de arrendamiento pagado por la entidad.

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.

El consultante plantea dos escenarios:

Escenario 1: El tercero que asume el pago está dentro del contrato de arrendamiento, más no cumple las condiciones para reconocer el activo por derecho de uso. En otras palabras, el contrato implica tres partes dentro del contrato: arrendador, arrendatario y el tercero que asume el pago.

Escenario 2: El tercero que asume el pago no está dentro del contrato, pero en acuerdo

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

11



separado entre la entidad-arrendatario (quien reconoce el activo por derecho de uso) y el tercero que asume el pago, se contrató que este realizará reembolso por el canon de arrendamiento pagado por la entidad.

Antes de analizar dichas situaciones es importante tener en cuenta que la información financiera “proporciona información sobre los recursos económicos de la entidad que informa, los derechos de los acreedores contra la entidad que informa y los efectos de las transacciones y otros sucesos y condiciones que cambian esos recursos y derechos de los acreedores”; para lograr lo anterior es necesario que la información sea neutral, es decir que no tenga sesgo en la selección o presentación de la información financiera; “Una descripción neutral no está sesgada, ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada de otra forma para incrementar la probabilidad de que la información financiera sea recibida de forma favorable o adversa por los usuarios².”

Para la aplicación de la NIIF 16, contratos de arrendamiento, es necesario analizar lo siguiente (entre otras cosas):

- El contrato suscrito entre las partes contiene un arrendamiento (NIIF 16.9 al 11);
- Identificación del activo subyacente dentro del contrato de arrendamiento (NIIF 16.12);
- Revisión de los términos contractuales del contrato de arrendamiento (o de un contrato de suministro o de prestación de servicios, que tenga incluido un contrato de arrendamiento);
- Reconocimiento del derecho de uso sobre el activo y el pasivo generado por el contrato y su medición inicial y posterior.

Análisis del escenario 1

El tercero que asume el pago está dentro del contrato de arrendamiento, más no cumple las condiciones para reconocer el activo por derecho de uso. En otras palabras, el contrato implica tres partes dentro del contrato: arrendador, arrendatario y el tercero que asume el pago.

Para el caso del escenario uno, la entidad que tenga el contrato de arrendamiento debe reconocer el derecho de uso por el activo, así el activo no se encuentre dentro de sus instalaciones. Muchas veces la entidad es capaz de controlar un activo al decidir cómo y para qué propósito se usa el activo a lo largo del periodo de uso (NIIF 16.B24) así no tenga el activo en sus instalaciones.

¹ Tomado del párrafo CC2 del Marco Conceptual, incorporado en el anexo 1º del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios.

² Tomado del párrafo CC14 del Marco Conceptual, incorporado en el anexo 1º del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios.

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

21



Por otro lado la entidad también debe analizar la relación contractual entre ella y la entidad en la que tiene el activo (sobre el cual tiene derecho de uso) y analizar si existe un contrato de tipo “tomar o pagar” que pueda originar otro contrato de arrendamiento, en este caso en calidad de arrendador.

Es importante recordar que algunos contratos de suministro o de servicios, pueden incorporar un contrato de arrendamiento entre las partes (para propósitos de la NIIF 16).

Análisis del escenario 2

El tercero que asume el pago no está dentro del contrato, pero en acuerdo separado entre la entidad-arrendatario (quien reconoce el activo por derecho de uso) y el tercero que asume el pago, se contrató que este realizará reembolso por el canon de arrendamiento pagado por la entidad.

Al igual que en el escenario 1, la entidad debe verificar la esencia de la operación y reconocer la operación atendiendo su esencia económica y no únicamente su forma legal.

Por último es importante recordarle al consultante que desde el punto de vista del arrendatario, en general los contratos de arrendamiento se consideran en su totalidad como financieros, excepto si el plazo del contrato de arrendamiento es inferior a 12 meses (corto plazo), o si el activo subyacente es de bajo valor³ (aportes tomados de la consulta 2018-541).

En ese orden de ideas, el análisis de las dos excepciones anteriores se realizará teniendo en cuenta lo siguiente:

Excepción	Comentarios
Arrendamientos a corto plazo	Análisis contrato por contrato ⁴ ; El corto plazo corresponde a un contrato de arrendamiento por un periodo de doce (12) meses o menos ⁵ ;
Arrendamientos en que el activo	Se debe analizar el valor del activo cuando es nuevo (sin importar la antigüedad del activo arrendado) ⁷ ;

³ Mayor información en el párrafo 5 de la NIIF 16, incorporada en el anexo 1º del decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2170 de 2017.

⁴ Párrafo 8 de la NIIF 16.

⁵ Definiciones de términos del apéndice A de la NIIF 16.

⁷ Párrafo B3 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

21



Excepción	Comentarios
subyacente ⁶ es de bajo valor	No aplica para vehículos ⁸ , por tratarse de activos de un valor significativo; Puede aplicar en equipos de cómputo personales, fotocopiadoras, mobiliario de oficina, equipos de comunicaciones ⁹ ; No aplica en activos subyacentes altamente dependiente de otros activos o altamente interrelacionados con ellos.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Fachón Pachón
Consejero Fuente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno.

⁶ Se considera subyacente, el activo que se toma como referencia en el contrato de arrendamiento. En un contrato de arrendamiento de un local comercial, el local comercial es el activo subyacente.

⁸ Párrafo B6 de la NIIF 16.

⁹ Párrafo B8 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



El progreso
es de todos

Mincomericio

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

Bogotá D.C., 14 de Mayo del 2019

1-2019-009573

Para: **jamug_2401@hotmail.com**

2-2019-013006

JAVIER ALBERTO MUÑOZ GALLEGO

Asunto: Consulta 2019-0325

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2019-0325

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-0325 NIIF 16 Arrendamientos env LVG WFF LHM.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GD-FM-009.v20

