



CTCP-10-00582-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**CLAUDIA PATRICIA ALBA HURTADO**

calba@organizacionacrecer.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-007112

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	08 de 05 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-418-CONSULTA
Tema	Leasing operativo- reconocimiento

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 y 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**

*Si al final del contrato de arrendamiento, o antes del mismo, la entidad considera que no puede seguir con el contrato y que está realizando acciones para cederlo o darlo por terminado, debe observar si el activo adquirido mediante contrato de arrendamiento se encuentra deteriorado o no (se debe evaluar el conjunto del activo y el pasivo incorporado al mismo) de conformidad con la sección 27 deterioro del valor de los activos.*





## CONSULTA (TEXTUAL)

Quiero solicitar su ayuda y orientación respecto a cómo debería afectarse bajo contabilidad NIIF pyme (sic) el siguiente caso:

La empresa tomo (sic) un leasing operativo por \$1.700.000.000 de una oficina el cual hoy en día opera la empresa en el año 2.013, al momento de efectuar la convergencia para el año 2.014, lo clasificamos como un activo y dejamos para el activo no este valor de los \$1.700.000.000, sino como aparecía en la escritura pública por un mayor valor, soportados en lo que nos dice la sección 35, y como pasivo se deja la deuda de los \$1.700.00.000, lo cual según el contrato lo que indica es que a los 10 años de que se cumpla dicho contrato, la empresa debe pagar lo pactado que son los \$1.700mm. Mientras tanto lo que ha hecho la empresa en este tiempo es pagar un canon de arrendamiento, pero no ha hecho ningún abono a la deuda.

También es importante mencionarles que la gerencia a mediados del año 2.015, indico (sic) que ya no podía cubrir el valor del contrato del leasing; entonces lo que se está haciendo en este momento es buscar a alguien que pueda tomar este contrato, bajo las mismas características.

Teniendo en cuenta esta situación quisiera saber si:

1. La afectación contable que hicimos para el ESFA en el año 2.014 ¿es correcta? ¿Tanto para el activo como para el pasivo?
2. Dado que la empresa decidió que no va a comprar la oficina, ¿cómo se puede proceder contablemente?

## 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.

En primer lugar debemos anotar que según lo establecido en la sección 20 de la NIIF para las Pymes, los contratos de arrendamientos operativos, siempre que se cumplan las condiciones para su reconocimiento, no permiten reconocer inicialmente un activo y un pasivo por el mismo importe, y lo que se reconoce únicamente son los cánones de arrendamientos pagados periódicamente por la entidad arrendadora utilizando una base lineal, salvo que otra base sistemática de reparto sea más adecuada para reflejar el patrón de consumo de los beneficios. (Ver párrafos 20.15 y ss de la sección 20 de la NIIF para las Pymes).

Por lo anterior, si la entidad reconoció inicialmente un activo y un pasivo, o efectuó un ajuste en la fecha de transición al nuevo marco de información financiera, se estaría frente a un error, el cual debería ser ajustado considerando lo establecido en la sección 10 de la NIIF para las Pymes.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODO POR UN  
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



Ahora bien, si existe un error en la clasificación del contrato y en realidad se trata de un contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario debió haber aplicado lo establecido en la sección 20 para los arrendamientos financieros. (Ver párrafos 20.9 y ss de la sección 20 de la NIIF para las Pymes).

Al determinar si el contrato de arrendamiento, debe ser clasificado como un contrato de arrendamiento financiero o como un contrato de arrendamiento operativo, se tendrá en cuenta si el arrendador ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad del activo; al respecto los párrafos 20.4 y 20.5 de la NIIF para las PYMES menciona lo siguiente:

*“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 (...)*

La sección 20 de arrendamientos, también contiene ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero<sup>1</sup>, las siguientes:

Condición	Comentarios
El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo;	Es necesario que contractualmente se encuentre pactado, la transferencia de la propiedad al final del contrato.
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;	No todos los contratos con opción de compra se consideran financieros, sino aquellos donde la opción de compra sea por un valor sustancialmente inferior al valor razonable del activo en la fecha de la opción.
El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad;	Se debe considerar la vida económica del inmueble, teniendo en cuenta que los terrenos tienen vida útil indeterminada.
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;	Se hace necesario determinar una tasa de mercado para descontar los flujos de efectivo pactados en el contrato de arrendamiento.
Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin	Salvo algunas excepciones, un inmueble no se considera como de naturaleza

<sup>1</sup> Mayor información en los párrafos 20.5 y 20.6 de las NIIF para las PYMES



Condición	Comentarios
realizar en ellos modificaciones importantes;	especializada.
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;	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 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);	Ocurre cuando se comparte con el arrendatario el valor del activo al finalizar el contrato, compensándolo o cobrándole un valor específico de acuerdo al valor de venta del activo al final del contrato.
El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la de mercado.	La rebaja en el canon de arrendamiento, no debe estar asociada a rebajas por las condiciones de mercado.†

De acuerdo con lo anterior, si una (o más) de las anteriores se cumple en un contrato de arrendamiento, entonces debe tratarse como un arrendamiento financiero.

Por tratarse de la adopción por primera vez, la sección 35 de la NIIF para las PYMES, establece que dicha evaluación (si se trata de un contrato financiero u operativo) se podrá realizar en la fecha de transición (ver literal k del párrafo 35.10 de la NIIF para las PYMES).

Si se llegase a determinar que se trata de un contrato de arrendamiento financiero, la entidad debe reconocer un activo (por ejemplo elemento de propiedad, planta y equipo, propiedad de inversión) y someterlo a depreciación por la vida útil del mismo, por otro lado también debe reconocerse un pasivo (por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento más cualquier opción de compra) correspondiente al contrato de arrendamiento financiero.

Si al final del contrato de arrendamiento, o antes del mismo, la entidad considera que no puede seguir con el contrato y que está realizando acciones para cederlo o darlo por terminado, debe observar si el activo adquirido mediante contrato de arrendamiento se encuentra deteriorado o no (se debe evaluar el conjunto del activo y el pasivo incorporado al mismo) de conformidad con la sección 27 deterioro del valor de los activos.

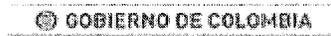
Una vez realice alguna negociación del contrato con un tercero, debe evaluar si se han cumplido o no los criterios para dar de baja el activo (activo adquirido mediante contrato de arrendamiento financiero) y para dar de baja el pasivo (obligación de pagar los cánones futuros y la opción de compra). En caso de cumplirse los criterios para dar de baja el activo y el pasivo, entonces deberá reconocer en el resultado del periodo el resultado de dicha transacción.

Nit. 830115297-6

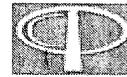
**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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



GD-FM-009.v12



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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

  
**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.





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

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

Bogotá D.C., 15 de Junio del 2018

**1-INFO-18-007112**

Para: **calba@organizacionacrecer.com**

**2-2018-011110**

CLAUDIAPALBA

Asunto: Consulta 2018-418

Buenas tardes

Adjunto respuesta a su consulta 2018-418

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2018-418 Reconocimiento de leasing env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

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

Conmutador(571) 6067676

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS



ISO 14001  
CERTIFICADA

GD-FM-009.v12

