

CTCP-10-01115-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
IVAN DARIO OCHOA HERNANDEZ
Monica.cano@camamedellin.com.co

Asunto: **Consulta 1-2019-025397**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	30 de agosto de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0847 – CONSULTA
Código referencia:	O-1-323
Tema:	COSTOS POR PRESTAMOS – NIC 23

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

“Capitalización de costos por intereses adicionales en una operación de leasing financiero”

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

La Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante la CCMA) es una persona jurídica, de derecho privado de carácter corporativo, gremial y sin ánimo de lucro, dirigida por los comerciantes matriculados en el respectivo registro mercantil que tengan la calidad de afiliados.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

La CCMA, en los términos de Ley, se acogió en su momento, de manera voluntaria, al marco técnico normativo de NIIF plenas y en este marco contable presentamos nuestra consulta referida a la aplicación de la NIC 23 sobre costos por préstamos.

En el año 2015 la CCMA firmó con una entidad financiera un contrato de arrendamiento financiero para la construcción de una nueva sede; para este propósito la CCMA entregó, a esa entidad, la propiedad del terreno en donde se desarrollaría este proyecto, cuyo tiempo estimado de construcción sería de 2 a 3 años. En efecto, en virtud del contrato de “Arrendamiento financiero Leasing” firmado entre la entidad financiera (denominada “La Compañía” en este contrato) y la CCMA (denominada “El Locatario” en este contrato), y la CCMA (denominada “El Locatario” en este contrato), “El Locatario” autoriza a “La Compañía” a realizar los actos necesarios para adquirir el bien, y de esta forma, se compromete a adquirir del constructor (denominado “El proveedor” en este contrato), el bien, bajo las condiciones materiales y financieras en las cuales lo pretendía la CCMA. De esta forma, en el Objeto de este contrato se establece que: “En virtud del presente contrato, la Compañía se obliga a entregar a título de arrendamiento financiero leasing a El Locatario, y este a recibir de aquella por el mismo título, el bien, a cambio del pago de los cánones y pactar para El Locatario la facultad de ejercer al final del contrato una opción de compra.

La vigencia y plazo de este contrato están estipuladas así: “La vigencia del contrato está comprendida entre la fecha de suscripción del mismo y la fecha en que las partes cumplan con todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato, y se haya realizado la transferencia del bien o la restitución del mismo, según el caso.”

Así mismo, en el contrato se determina la entrega del bien, así: “La entrega del bien la realizará El proveedor en los términos señalados para la adquisición del mismo por el locatario. El proveedor o en su caso El Locatario, comunicarán a la Compañía que se ha entregado el bien”.

En este contrato de arrendamiento financiero se establece, también, que hay una etapa de anticipos, que es “...aquella en la cual La Compañía entrega a El proveedor sumas de dinero denominadas anticipos tendientes a poner el bien en las condiciones requeridas por El Locatario. Estas sumas son pagadas de manera previa a la iniciación del plazo del contrato (el de arrendamiento financiero leasing) y quedaran involucradas en el valor de adquisición del bien. Sobre estas sumas se cobrarán intereses a una tasa que será determinada con la periodicidad señalada en la Parte II Datos Generales, de acuerdo con la tasa de interés vigente al momento de la determinación.”

En la parte II del contrato de arrendamiento financiero leasing se establece que la duración del contrato es de 180 meses, plazo concedido para los pagos de los cánones a cambio de los cuales la CCMA recibirá el bien.

En la parte II de este contrato de arrendamiento financiero Leasing se establece, así mismo, que el monto del contrato es \$83.541.744.299, que corresponde al valor del terreno entregado igualmente por la CCMA a Leasing como canon inicial, por \$17.241.938.500, más el monto del valor estimado de la construcción por \$66.299.85.799.

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

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

De forma simultánea, la Compañía financiera (denominada “Leasing...” en este contrato) suscribe con una compañía constructora (denominada “El contratista” en este contrato) un contrato de construcción de un bien que será entregado a la CCMA (denominada “el Cliente” en este contrato). En efecto, el Objeto de este contrato establece: “El contratista, en forma independiente y con plena autonomía directiva y administrativa, técnica y laboral, se compromete para con “Leasing...” a realizar la construcción de la obra e instalaciones complementarias del Centro Empresarial El Poblado de la CCMA...”

En este contrato se establece: “Una vez firmada el Acta de Entrega y Recibo Final de Obra por parte de El Contratista, El cliente y también El Interventor, será entregada a “Leasing...” como requisito para el pago a El Contratista de la última factura, o factura de liquidación, y las partes procederán a firmar el Acta de Liquidación, o finiquito del contrato. Una vez terminada la obra y entregado el bien por parte de los constructores se daría inicio al plazo del contrato de arrendamiento financiero Leasing..., el cual tiene un plazo, como ya se indicó, de 180 meses.

De acuerdo con lo anterior se tiene que, en realidad, quien ejecuta el contrato de construcción es “Leasing...” a nombre de la CCMA. Que “Leasing...” hace unos desembolsos o anticipos al constructor para el pago de la construcción y que estos causan unos intereses que debe reconocer El Cliente (La CCMA). Que la CCMA recibe el bien a cambio del pago de unos canones y lo obtiene, de manera definitiva, por el ejercicio de la opción de compra, al final del periodo de pago (180 meses).

*En el marco de lo antes expuesto y de los contratos descritos, consultamos al Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre la aplicabilidad del párrafo 5 de la NIC 23, relacionado con la capitalización de los intereses pagados por los anticipos entregados por la entidad financiera al constructor, toda vez que los mismos se generaron sobre un activo contratado para su construcción y adquisición por la entidad financiera, por lo cual el costo del bien es el valor pagado al proveedor, pero que, de capitalizarse los intereses por los anticipos, tendría en la CCMA un valor diferente al de su adquisición a la entidad financiera en virtud del contrato de arrendamiento financiero Leasing, lo cual generaría un exceso en el importe en libros del activo sobre el valor del mismo según dicho contrato de arrendamiento, ocasionando así una provisión por deterioro.
(...)”*

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.

En primer lugar debemos anotar, que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento. Cómo se indicó antes, las orientaciones son de naturaleza general y abstracta, por cuanto al CTCP no le es

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

posible conocer todos los hechos y circunstancias que rodean el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un hecho económico; por lo tanto es responsabilidad del profesional que suscribe un encargo de auditoría, revisoría fiscal, trabajo de revisión, otros trabajos de aseguramiento y otros servicios relacionados, el de asegurarse de que se cumplen todas las normas profesionales, y los requerimientos legales y reglamentarios que sean aplicables, además de cumplir los requisitos de competencia profesional que son requeridos para la prestación de sus servicios profesionales. Por ello los conceptos emitidos por el Consejo, que son de carácter general y abstracto, no pueden utilizarse para sustituir las responsabilidades profesionales, legales y reglamentarias que tienen los contadores públicos en su ejercicio profesional.

Es importante referir los siguientes párrafos de la NIC 23:

“5. Esta Norma utiliza los siguientes términos con un significado que a continuación se especifica:

- *Son costos por préstamos los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados.*
- *Un activo apto es aquel que requiere necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.*

Reconocimiento

8. Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el periodo en que se haya incurrido en ellos.

9. Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, se incluyen en el costo de dichos activos. Estos costos por préstamos se capitalizarán, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Cuando una entidad aplique la NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias, reconocerá como un gasto la parte de los costos por préstamos que compensa la inflación durante el mismo periodo, de acuerdo con el párrafo 21 de dicha Norma.

Costos por préstamos susceptibles de capitalización

10. Los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, son aquellos costos por préstamos que podrían haberse evitado si no se hubiera efectuado un desembolso en el activo correspondiente. Cuando una entidad toma fondos prestados que destina específicamente a la obtención de un activo apto, los costos por préstamos relacionados con éste pueden ser fácilmente identificados.

11. Puede resultar difícil identificar una relación directa entre préstamos recibidos concretos y activos aptos, para determinar qué préstamos podrían haberse evitado. Esta dificultad se pone de manifiesto, por ejemplo, cuando la actividad financiera de la entidad está centralizada. También aparecen dificultades cuando un grupo de entidades utiliza una gama variada de instrumentos de deuda para obtener financiación a diferentes tasas de interés, y presta luego esos fondos, con diferentes criterios, a otras entidades del grupo. También pueden surgir dificultades cuando se usan

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

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

préstamos expresados o referenciados a una moneda extranjera, cuando el grupo opera en economías altamente inflacionarias, y cuando se producen fluctuaciones en las tasas de cambio. Como resultado de lo anterior, la determinación del importe de los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición de un activo apto puede resultar difícil, y se requiere la utilización del juicio profesional para realizarla.” Subrayado fuera de texto.

Respecto de su consulta, la NIC 23 y la NIIF 16 incorporan los lineamientos para la capitalización de los costos de préstamos en activos aptos, y para la contabilización de arrendamientos financieros u operativos, en los estados financieros de arrendadores y arrendatarios.

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 / Leonardo Varón García / 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



El progreso
es de todos

Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 9 de Octubre de 2019



2-2019-029312

Señor

IVAN DARIO OCHOA HERNANDEZ

Vicepresidente Financiero y Administrativo

Monica.cano@camaramedellin.com.co

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CRA 46 N° 52 82

MEDELLIN

ANTIOQUIA

Asunto: Consulta 2019-0847

Cordial Saludo:

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

Cordialmente;

LUIS HENRY MOYA MORENO cont

CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2019-0847 Firma LHMM.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Aprobó: LUIS HENRY MOYA MORENO 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

www.mincit.gov.co



ISO 9001
SIC-CEP058627



GDGD-FMC-009.v207



El progreso
es de todos

Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

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



ISO 9001
Mincomercio
SC-CER058627



GDGD-FMC009.v207