

CTCP -10-01433-2016

Bogotá, D.C.,

Señora  
**MARIA CECILIA PARRA DIAZ**  
mariacepa@hotmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	29 de Julio de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 611 -CONSULTA
Tema	Arrendamiento Financiero

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Me pueden indicar como sería el manejo contable, bajo 2649 y bajo NIIF, en una empresa pyme, la adquisición de un bien inmueble bajo leasing (financiero), y las adecuaciones y mejoras para ponerlo en condiciones de funcionamiento, la parte terminada de obra blanca, divisiones, acabados, etc.*

*El leasing se tomó a 10 años.*

*1- Que parte se lleva a terreno y que parte a edificación, o bajo leasing no se separan, y se deprecia la totalidad?*

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.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

2- El tiempo de depreciación, bajo 2649 serían 20 años y bajo 1111 el tiempo de vida estimado. Pero por ser leasing, sería inicialmente, hasta que no se haga uso de la opción de compra, hasta el límite de los 10 años?

3- El bien se adquirió por leasing sin terminar la obra blanca. Para ponerlo en condiciones de utilización se hizo una inversión alta, que asumió la empresa, y que no forma parte del valor entregado por el leasing. Este valor se lleva a mayor costo del bien.? Se deprecia como el valor inicial del leasing?"

## 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.

Se debe recordarse que a partir del 1° de enero de 2016, el Decreto 2649 de 1993 queda sin vigencia con excepción de lo establecido en el párrafo 2 del numeral 3 del artículo 2.1.1. del Decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015.

Un leasing financiero, es reconocido bajo el marco técnico normativo anterior, de acuerdo con lo normado en los siguientes párrafos del artículo 15 "Descripción y dinámicas" del Decreto 2650 de 1993.

*"(...) 162535 -En bienes recibidos en arrendamiento financiero (leasing), registra los derechos derivados de bienes recibidos en arrendamiento financiero con opción de compra, en los términos previstos en las normas legales vigentes, tales como inmuebles, maquinaria y equipo, vehículos y equipo de computación, así como aquellos activos recibidos bajo la figura "lease-back " o retroarriendo.*

*El costo de los derechos sobre estos bienes, lo constituye el valor del contrato, es decir, el valor presente de los cánones de arrendamiento y de la opción de compra pactados, calculados a la fecha del respectivo contrato y a la tasa pactada en el mismo."*

*"(...) 1698 Descripción: Registra el monto de las depreciaciones y/o amortizaciones acumuladas de los activos intangibles de propiedad del ente económico.*

*La depreciación y/o amortización debe considerar la vida útil estimada del intangible, es decir, los periodos en los cuales producirá beneficios económicos y la duración de la protección legal conferida al mismo.*

*Dinámica*

*Créditos*

- 1. Por el valor de la cuota de amortización periódica determinada técnicamente para cada uno de los activos de acuerdo con sus características o condiciones;*
- 2. Por el valor de la alícuota de depreciación correspondiente al costo de los bienes recibidos en arrendamiento financiero, cuyos derechos se registran en la subcuenta 162535 -En bienes recibidos en arrendamiento financiero (leasing) "(Subrayado fuera de texto).*

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Por lo anterior, y en respuesta a su consulta podemos concluir que los arrendamientos financieros que tenga una entidad se reconocen como un activo intangible con su contrapartida una cuenta por pagar y estos son medidos al valor presente de los cánones de arrendamiento y de la opción de compra. Los cuales deberán irse amortizando de acuerdo con su vida útil y tiempo del contrato.

Ahora bien, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

**Párrafo 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.

**Párrafo 20.11** Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo (véanse los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. (...)

**Párrafo 20.12** Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).

De acuerdo con lo párrafos transcritos anteriormente, un arrendamiento financiero de acuerdo con la NIIF para las PYMES se reconocerá: un activo (de acuerdo con su naturaleza: propiedad, planta y equipo, activo intangible, propiedad de inversión, entre otros) y un pasivo financiero, al menor valor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor razonable del bien.

Ahora bien, en su medición posterior se depreciaría el activo de acuerdo con su vida útil, es decir, en el tiempo que generara beneficios económicos futuros, o el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

En cuanto a su inquietud sobre mejoras en propiedad ajena, la puede encontrar resuelta en el concepto número 2014-080 emitido el 28 de marzo de 2014, por este Órgano de Normalización, el cual podrá ubicar en la dirección



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

<http://www.ctcp.gov.co/> en el enlace conceptos.

Ahora bien, en cuanto a su inquietud sobre terrenos y edificaciones, el párrafo 17.8 de la NIIF para las PYMES establece: "Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta." Por lo anterior, la entidad deberá separar el terreno de la construcción sobre la que se asienta, utilizando el criterio profesional.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 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

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela.  
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno.  
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento, Wilmar Franco F, Luis Henry Moya Moreno.

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

Bogotá D.C., 14 de Diciembre del 2016

**1-INFO-16-016096**

Para: **MARIACEPA@HOTMAIL.COM**

**2-INFO-16-012274**

MARIA CECILIA

Asunto: 2016-611 PG

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**LUIS HENRY MOYA MORENO\_cont**

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2016-611.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO



