



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

CTCP -10-00325-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
PILAR ROA BARRIOS
proa@toyonorte.com.co

Asunto: Consulta 1-2015-017462
Destino: Externo
Origen: 10



MINCIT

2-2016-004403 REF: 1-2016-017462
2016-03-18 09:37 63 AM FOL: 1
MEDIO: Email ANE:
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES PILAR ROA BARRIOS

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de Octubre de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015- 794 -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 y sus modificaciones, 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)

"Se tiene un bien inmueble bajo arrendamiento financiero y las preguntas son las siguientes:

- 1. Cuál sería la clasificación dentro del activo (intangible-derecho), o como propiedad planta y equipo o como propiedad de inversión ya que el inmueble se encuentra arrendado.*
- 2. Cuál debería ser el valor inicial: el valor del leasing o el valor del avalúo?*

Agradezco su respuesta lo más pronto posible, ya me encuentro analizando el balance de apertura."

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v1

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 término, 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.

Con el fin de dar respuesta a su consulta, acudimos a los siguientes Párrafos del anexo 2 del Decreto 2420 de 2015 (NIIF para las PYMES) que establece lo siguiente:

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 16.2: "Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones."

Párrafo 17.2: "Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo."

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. Bajo un arrendamiento financiero la entidad deberá clasificar el activo según su función y naturaleza. En el caso planteado, al ser un bien inmueble que se tiene para generar renta, podrá clasificarse como una clase de propiedad de inversión, dado que cumpliría con la definición del Párrafo 16.2, antes mencionado.
2. En cuanto a su segundo interrogante, en el Estado de Situación Financiera de Apertura, la entidad podrá aplicar el párrafo 35.4 (d), remedir los activos y pasivos, considerando el arrendamiento financiero por su valor razonable o el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuere menor o podrá hacer uso de las exenciones para la propiedad, planta y equipo, activos intangibles o propiedades de inversión (valor razonable como costo atribuido o revaluación como costo atribuido), señaladas en el Párrafo 35.10 (c, d) de las NIIF para las PYMES.



En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cionó 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 Garrón Orjuela
Consejero Porente: Gustavo Serrano Amaya
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya y Wilmar Franco F