

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-006005
Fecha de Radicado	20 de febrero de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0040
Tema	PH - Renting bajo NIIF para las Pymes

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Quisiera nos ayudaran con la interpretación del manejo contable en una Propiedad Horizontal de lo siguiente:

La PH va a automatizar la entrada y salida a los parqueaderos del Centro Comercial, para esto ha firmado un contrato con una entidad que pone toda la infraestructura y software necesario para el funcionamiento, quien será la encargada de su funcionamiento, mantenimiento y actualización por lo que dure el contrato.

Interviene una tercera entidad que es la que presta el servicio de Renting para el financiamiento, la empresa que suministra los equipos vende a la empresa de Renting los mismos y la empresa de Renting cobra a la PH un canon mensual de arrendamiento.

Nos surge la duda sobre si bajo esta figura de Renting debe aplicarse la Sección 20 de NIIF para Pymes, en donde muy probablemente se cumpla 1 de las condiciones de la sección 20.5 y esto genere el reconocimiento de un activo y un pasivo.

También nos cuestionamos si estos activos serían bienes comunes y por ende bajo esa interpretación, no habría lugar a reconocer el activo y solo se contabilizaría cada mes el canon de arrendamiento pagado al Renting. (...)"

RESUMEN:

Cuando una entidad celebra un contrato denominado de renting, debe analizar la sustancia económica del acuerdo con el fin de determinar si corresponde a un arrendamiento en los términos de la Sección 20, Arrendamientos de las NIIF para las PYMES, incorporada en el [Anexo para el Grupo 2 del Decreto Único Reglamentario \(DUR\) 2420 de 2015](#), o si se trata de un contrato de prestación de servicios o un acuerdo combinado. En caso de tratarse de un arrendamiento, el contrato deberá clasificarse como financiero u operativo dependiendo de si transfiere sustancialmente los riesgos y ventajas del activo. En las propiedades horizontales, si bien pueden considerarse

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

aspectos jurídicos relacionados con los bienes comunes, el reconocimiento contable deberá fundamentarse en el análisis del control sobre los beneficios económicos o el potencial de servicio del recurso, conforme a los marcos técnicos normativos.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la [Ley 43 de 1990](#), la [Ley 1314 de 2009](#) y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Es importante señalar que las respuestas emitidas por este organismo se realizan con base en la información suministrada por el peticionario. De esta manera, se entiende que en el caso descrito intervienen tres partes:

- **Proveedor del sistema:** suministra equipos, la infraestructura tecnológica y software para la automatización del control de acceso a los parqueaderos.
- **Entidad de Renting:** adquiere los equipos al proveedor y los entrega a la propiedad horizontal mediante un contrato denominado "Renting".
- **Propiedad Horizontal (PH):** paga un canon mensual por el uso del sistema.

Según lo indicado en la consulta, la copropiedad paga un canon por el uso de la infraestructura y del sistema tecnológico. No obstante, para efectos contables, la entidad deberá analizar las condiciones sustanciales del acuerdo con el fin de determinar si el contrato corresponde efectivamente a un arrendamiento, en los términos de la Sección 20 -Arrendamientos, párrafo 20.2 del [Anexo para el Grupo 2](#) del DUR 2420 de 2015, o si se trata de un contrato de prestación de servicios o un acuerdo que combine ambos componentes, en cuyo caso deberá evaluarse la posibilidad de su separación si resulta practicable.

La Sección 20 establece que un arrendamiento es un acuerdo mediante el cual el arrendador transfiere al arrendatario el derecho de usar un activo durante un periodo determinado a cambio de uno o varios pagos.

En su párrafo 20.5, establece que un arrendamiento se clasifica como financiero cuando transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Para efectos de esta evaluación, el estándar identifica, entre otros, los siguientes indicadores:

- Transferencia de la propiedad al final del contrato.
- Existencia de una opción de compra a precio inferior al valor razonable del activo.
- Que el plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del activo.
- Que el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento sea sustancialmente equivalente al valor razonable del activo.
- Que el activo sea de naturaleza especializada.

La presencia de uno o varios de estos indicadores deberá evaluarse en conjunto, atendiendo a la sustancia económica del acuerdo, sin que por sí sola la denominación contractual determine su clasificación.

Si del análisis del contrato se concluye que se transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas, el contrato se clasifica como arrendamiento financiero, lo cual implicaría reconocer un activo objeto del arrendamiento y un pasivo por arrendamiento, de conformidad con los párrafos 20.9 y 20.10 del Anexo para el Grupo 2 del DUR 2420 de 2015.

Por el contrario, si del análisis no se evidencia dicha transferencia, el contrato se clasificará como arrendamiento operativo, lo cual implica reconocer el canon como gasto durante el periodo del contrato, conforme a lo establecido en el párrafo 20.15 del mismo marco normativo.

Ahora bien, tratándose de propiedades horizontales, es pertinente considerar lo establecido en la Ley 675 de 2001 respecto de los bienes comunes. No obstante, para efectos de la información financiera, la clasificación contable no depende exclusivamente de la naturaleza jurídica de dichos bienes, sino del análisis de control sobre los beneficios económicos o el potencial de servicio del recurso, conforme a los marcos técnicos normativos.

Sobre este aspecto, el Documento de Orientación Técnica – [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), señala que estas entidades deben reconocer en sus estados financieros aquellos recursos que controla y sobre los cuales obtiene beneficios económicos o potencial de servicio, independientemente de su denominación jurídica.

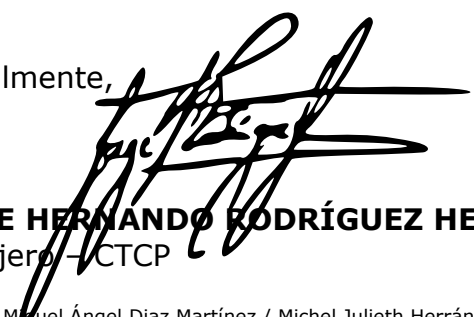
Po lo anterior, la administración de la propiedad horizontal deberá evaluar, con base en las condiciones contractuales, si el acuerdo de renting le otorga el derecho de uso de un activo específico y si asume sustancialmente los riesgos y ventajas asociados, o si, por el contrario, recibe un servicio integral de automatización que incluye infraestructura, operación, mantenimiento y actualización.

Si del análisis se concluye que la copropiedad no controla el activo subyacente y que el acuerdo corresponde, en esencia, a la prestación de un servicio, no habría lugar al reconocimiento de un activo ni de un pasivo por arrendamiento, reconociéndose los pagos como gasto durante el periodo correspondiente.

Por el contrario, si el acuerdo cumple la definición y condiciones de un arrendamiento en los términos de la Sección 20 de la NIIF para las PYMES, la copropiedad deberá aplicar las disposiciones establecidas en dicha sección para su reconocimiento, medición y presentación.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Michel Julieth Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.