

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-031139
Fecha de Radicado	12 de septiembre de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0263
Tema	NIIF 16 Arrendamientos – Tasa de descuento

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Agradecemos concepto oficial a las siguientes consultas asociado a la tasa de descuento que se debe utilizar para la medición inicial y posterior del pasivo por contrato de arrendamiento, bajo NIIF 16.

Una compañía tiene un contrato de arrendamiento operativo de la bodega donde funciona, el dueño del Inmueble es una compañía Nacional, el contrato es en peso colombiano(sic), tiene una duración de 15 años y el incremento de los Canon es DTF Más unos puntos adicionales.

Bajo NIIF 16 la tasa incremental por préstamos se define como la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

Es viable considerando el entorno económico actual de Colombia, que para la medición inicial y posterior (actualización por cambios en condiciones) en contratos de arrendamiento operativo, que bajo NIIF 16 se deben reconocer un activo y pasivo y que tienen un plazo tan amplio de 15 años se utilice como tasa de descuento la tasa de referencia Banre-publica (sic) de las proyecciones macroeconómicas de mediano, o necesariamente se deben buscar tasas en mercados extranjeros. (...)"

RESUMEN:

En un contrato de arrendamiento, según la NIIF 16, la tasa de descuento debe reflejar las condiciones del entorno económico y la moneda funcional del contrato. No resulta apropiado aplicar tasas extranjeras o en otra divisa, pues ello podría generar distorsiones derivadas del riesgo cambiario y de condiciones macroeconómicas que no reflejan la realidad financiera del arrendatario.

Calle 13 N.º 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

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:

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre la "tasa de descuento en arrendamientos". Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2024-0178](#), en el cual manifestó:

"(...) El Apéndice A de la NIIF 16 establece la siguiente definición del término "tasa incremental de los préstamos del arrendatario":

"tasa incremental de los préstamos del arrendatario.

La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido".

De acuerdo con lo anterior, es viable usar cotizaciones de bancos con los plazos máximos establecidos por el mercado financiero como referencia para la tasa de descuento incremental, las cuales deberán reflejar razonablemente las condiciones económicas actuales del arrendamiento. Dado que esta tasa no cubre actualmente el período requerido por la entidad (...), deberá revisarse nuevamente cuando se presenten cambios significativos.

(...) La NIIF 16 no prescribe una metodología específica para la "construcción de una tasa de descuento", pero sí establece que debe reflejar las condiciones del mercado y las características específicas del arrendamiento. La entidad debe documentar y justificar su metodología y los supuestos utilizados para determinar la tasa de descuento. En el caso de plazos muy largos, como el contrato de arrendamiento expuesto en la consulta (...), es razonable que la entidad use juicios de valor y técnicas de extrapolación basadas en plazos disponibles en el mercado financiero. (...)" Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con lo anterior, es viable utilizar cotizaciones de entidades financieras locales para plazos similares a los contemplados en el contrato, ajustadas por el riesgo crediticio del arrendatario y las condiciones del contrato. Cuando no existan plazos equivalentes en el mercado (como en el caso de un arrendamiento a 15 años), la entidad puede

emplear técnicas de extrapolación razonables, siempre que documente y justifique los supuestos adoptados.

En el caso específico planteado:

- El contrato está denominado en pesos colombianos (COP).
- El arrendador es una compañía nacional.
- El contrato contempla incrementos indexados a la DTF más puntos adicionales y tiene una duración de 15 años.

Por lo tanto, la tasa de descuento debe reflejar el entorno económico colombiano y la moneda funcional del contrato. No resulta apropiado aplicar tasas extranjeras o en otra divisa, pues ello introduciría distorsiones asociadas al riesgo cambiario y a condiciones macroeconómicas que no reflejan la realidad del arrendatario.

En cuanto a la utilización de tasas de referencia del Banco de la República (como la tasa repo) o de indicadores como la DTF, estos pueden servir como punto de partida. Sin embargo, la tasa incremental debe ajustarse considerando:

- El riesgo crediticio propio del arrendatario;
- El plazo de 15 años, que corresponde a una obligación de largo plazo;
- El tipo y (destino del activo arrendado); y
- Las condiciones de garantía o colateral implícitas en el contrato.

En conclusión, el arrendatario puede partir de tasas de referencia locales, pero debe complementarlas con un análisis técnico que refleje su perfil de riesgo y las características del contrato. La metodología utilizada y los supuestos aplicados deben estar debidamente documentados y revelados en los estados financieros, conforme a los requerimientos de la NIIF 16.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N.º 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