



CTCP-10-000589-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-INFO-18-005549 / 1-INFO-18-006060

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	10 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018—307 CONSULTA
Tema	Mejoras en Propiedades Arrendadas

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, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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:

Las obras realizadas en las propiedades arrendadas cumplen las definiciones de un activo, y los desembolsos incurridos en ellas podrían ser capitalizados como un derecho de uso y presentadas como un componente separado de las propiedades, planta y equipo (derechos de uso de propiedades arrendadas) y amortizadas en el menor tiempo entre su vida útil y el plazo del contrato, incluyendo las sucesivas prórrogas sobre las cuales la entidad tenga la certeza y sea prácticamente cierto que serán realizadas.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Ref: consulta requisitos para reconocimiento de intangible o Prop (sic) planta y equipo en las Inversiones representativas en adecuación en inmuebles tomados en arrendamiento operativo



Buenos días, he leído minuciosamente los extensos documentos emitidos por ustedes que sirven para formar un criterio respecto a Activos intangibles, de los cuales no encontré este caso particular, por ello acudo a ustedes para obtener su valiosa colaboración el (sic) caso es el siguiente:

una (sic) empresa en etapa preoperativa que hace parte del grupo 2 y aplica NIIF para las Pymes incurre en inversiones muy importantes a un inmueble (lote) tomado en arrendamiento operativo, para construir en el lote un taller de mecánica (totalmente) indispensable para poder desarrollar la actividad económica (taller automotriz), en el contrato solo se reconocen ocho meses iniciales de arrendamiento como tiempo exento de cobro de arrendamiento, no existen reembolso ni otros beneficios adicionales que compensen el exceso de recursos invertidos (sic) ese mayor valor es como una "prima" comercial por ceder ese lote en un punto estratégico de la ciudad

En la norma niif observo que se deben llegar (sic) al gasto, según el parrafo (sic) 18.15

"actividades de establecimiento (por ejemplo, gastos de establecimiento), que incluyen costos de inicio de actividades, tales como costos legales y administrativos incurridos en la creación de una entidad con personalidad jurídica, desembolsos necesarios para abrir una nueva instalación o negocio (es decir, costos de preapertura) y desembolsos de lanzamiento de nuevos productos o procesos (es decir, costos previos a la operación);

según el parrafo (sic) 18.2

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Un activo es identificable cuando:

- a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado, o
- b) surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

¿Se debe reconocer como gasto totalmente o existe algún criterio que no estoy teniendo en cuenta que permita identificar esa alta inversión como intangible o como prop, (sic) planta y equipo total o parcialmente?

¿en (sic) este caso como se evidencia el control y beneficios futuros si se llegase a tener posibilidad de reconocer como activo?"



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.

Entendemos que la entidad firma un contrato de arrendamiento de un lote de terreno, sobre el cual construirá un taller de mecánica que le permitirá desarrollar sus actividades. Para tal fin, durante los primeros 8 meses, la entidad estará exenta del cobro del pago del canon de arrendamiento, exención que opera como una compensación para cubrir el costo de las obras realizadas.

Aun cuando en su consulta no se incorpora ninguna indicación sobre el valor de las obras ni el plazo del contrato de arrendamiento y posibles prórrogas, ni tampoco sobre el reembolso de ellas al finalizar el contrato, procederemos a dar respuesta con la información disponible, bajo el supuesto de que las actividades de explotación inician 8 meses después de la suscripción del contrato.

Bajo los supuestos anteriores, las obras realizadas en las propiedades arrendadas cumplen las definiciones de un activo, y los desembolsos incurridos en ellas podrían ser capitalizados como un derecho de uso y presentadas como un componente separado de las propiedades, planta y equipo (derechos de uso de propiedades arrendadas) y amortizadas en el menor tiempo entre su vida útil y el plazo del contrato, incluyendo las sucesivas prórrogas sobre las cuales la entidad tenga la certeza y sea prácticamente cierto que serán realizadas.

Por lo tanto, el canon de arrendamiento que se causa a partir del mes 9 deberá ser reconocido de forma lineal como un gasto en el estado de resultados, aplicando las directrices para la contabilización de un arrendamiento operativo. Los desembolsos incurridos en la construcción del taller, serán capitalizados como un activo y amortizados durante el plazo del contrato, a partir de la fecha en que dichos activos se encuentren en condiciones de uso, plazo que no podrá ser superior a la vida útil estimada de tales activos.

Entre otros, algunos apartados de la NIIF para las Pymes (MT aplica para entidades clasificadas en el Grupo 2), y que respaldan la contabilización de las obras realizadas como un activo son las siguientes:

“Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos

2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y*
- b) que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.*

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



Activos

2.37 Una entidad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la entidad y, además, el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. Un activo no se reconocerá en el estado de situación financiera cuando no se considere probable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro más allá del periodo actual sobre el que se informa. En lugar de ello, esta transacción dará lugar al reconocimiento de un gasto en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta).

10.4 Si esta Norma no trata específicamente una transacción, u otro suceso o condición, la gerencia de una entidad utilizará su juicio para desarrollar y aplicar una política contable que dé lugar a información que sea:

- a) **relevante para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios; y**
- b) **fiable, en el sentido de que los estados financieros:**
 - i. **representen fielmente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad;**
 - ii. **reflejen la esencia económica de las transacciones, otros sucesos y condiciones, y no simplemente su forma legal;**
 - iii. **sean neutrales, es decir, libres de sesgos;**
 - iv. **sean prudentes; y**
 - v. **estén completos en todos sus extremos significativos.**

10.6 Al realizar los juicios descritos en el párrafo 10.4, la gerencia puede también considerar los requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas.

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.**

17.4 Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento del párrafo 2.27 para determinar si reconocer o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por consiguiente, la entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- (a) **es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y**
- (b) **el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.**

Para terminar, aclaramos que este concepto solo puede ser aplicado por una entidad clasificada en el Grupo 2, y no puede hacerse extensivo para una entidad del Grupo 1, la cual deberá aplicar lo establecido en la NIC 17 o NIIF 16, normas que se refieren a la forma de contabilizar los arrendamientos en este Grupo de Entidades.



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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que un concepto posterior modifica los conceptos que se hayan expedido con anterioridad y que se refieran al mismo tema, así no se haya efectuado referencia específica en el nuevo concepto.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

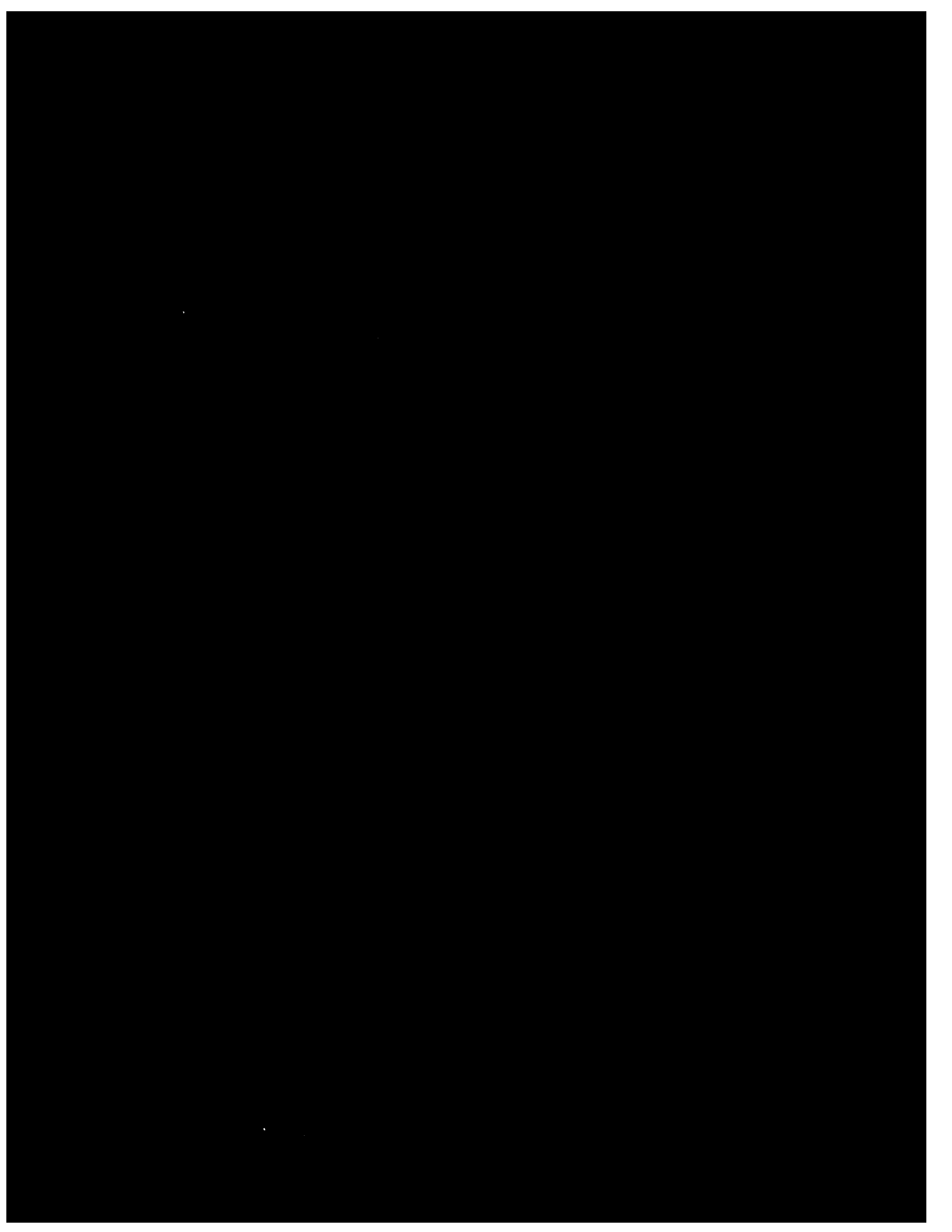
GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TOCOS POR UN
NUEVO PAÍS
VIVA EL DIARIO COLOMBIANO



GD-FM-009.v12



Sres Consejo técnico de la contaduría pública

Ref: consulta requisitos para reconocimiento de intangible o Prop planta y equipo en las Inversiones representativas en adecuación en inmuebles tomados en arrendamiento operativo

Buenos días, he leído minuciosamente los extensos documentos emitidos por ustedes que sirven para formar un criterio respecto a Activos intangibles, de los cuales no encontré este caso particular, por ello acudo a ustedes para obtener su valiosa colaboración

el caso es el siguiente:

una empresa en etapa pre operativa que hace parte del grupo 2 y aplica NIIF para las Pymes incurre en inversiones muy importantes a un **inmueble (lote)** tomado en **arrendamiento operativo**, para construir en el lote un taller de mecánica (totalmente) **indispensable para poder desarrollar la actividad económica (taller automotriz)**,

en el contrato **solo se reconocen ocho meses iniciales de arrendamiento como tiempo exento de cobro de arrendamiento, no existen reembolso ni otros beneficios adicionales que compensen el exceso de recursos invertidos**

ese mayor valor es como una "prima" comercial por ceder ese lote en un punto estratégico de la ciudad

En la norma niif observo que se deben llegar al gasto, según el parrafo 18.15

*"actividades de establecimiento (por ejemplo, gastos de establecimiento), que incluyen costos de inicio de actividades, tales como costos legales y administrativos incurridos en la creación de una entidad con personalidad jurídica, **desembolsos necesarios para abrir una nueva instalación o negocio** (es decir, costos de preapertura) y desembolsos de lanzamiento de nuevos productos o procesos (es decir, costos previos a la operación);*

según el parrafo 18.2

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia

física. Un activo es identificable cuando:

(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y

vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado, o

(b) surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

¿Se debe reconocer como gasto totalmente o existe algún criterio que no estoy teniendo en cuenta que permita identificar esa alta inversión como intangible o como prop, planta y equipo total o parcialmente?

¿en este caso como se evidencia el control y beneficios futuros si se llegase a tener posibilidad de reconocer como activo?

mil gracias!

***ORLANDO ENRIQUE CEPEDA
mi teléfono es el 3003147871***



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 22 de Mayo del 2018

1-INFO-18-005549

Para: **orlandocepeda.lm@gmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2018-008746

ORLANDO ENRIQUE CEPEDA PRADA

Asunto: Consulta 2018-307

Buenas tardes,

Se da cierre a la consulta de la referencia

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2018-307 Registro inversiones en propiedades tomadas en arriendo publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Wilmar Franco Franco / Leonardo varon Garcia / Luis Henry Moya Moreno


Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v1.2

