



CTCP-10-00809-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006540

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de abril de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-376 CONSULTA
Tema	Mejoras en propiedad ajena

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, 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

Cuando un contrato de arrendamiento haya sido clasificado como de arrendamiento operativo, las mejoras capitalizadas como un activo deberán ser amortizadas en el menor tiempo que resulta de comparar la vida útil de las mejoras y el plazo del contrato.

CONSULTA (TEXTUAL)

"La Lotería de Santander tiene arrendado un inmueble a la Corporación Acualago por un periodo de 20 años, en los cuales de no ser renovado el contrato, esta corporación deberá restituir el inmueble con todas las construcciones y mejoras que realice y que sean activos por adhesión al predio arrendado. La

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



[Handwritten signature]



corporación paga un canon de arrendamiento mensual por el uso del activo y está encargada de preservar el inmueble en las mismas condiciones según contrato de arrendamiento entre las partes. El arrendador es la Lotería de Santander y el arrendatario es la corporación Acualago.

En el año 2014 se realizaron las siguientes operaciones en el lote de propiedad de la Lotería de Santander como arrendador.

1. En la construcción del parque (Corporación), la entidad FONTUR ejecutó unos recursos por valor de \$ \$2.597.439.008 y actualmente se encuentra registrado en cuentas de Orden.(COLGAAP)
2. La Gobernación de Santander ejecutó recursos por valor de \$2.568.917.271, pero esta obra civil fue entregada a la Lotería Santander, y a su vez la lotería por medio de un acta, realiza la entrega a la Corporación para su administración, mantenimiento y operación, en calidad de arrendamiento, estos valores no se encuentran en la contabilidad de Acualago (sic) adjunto acta de entrega)

Dado lo anterior y tomando en cuenta que se está trabajando en la implementación de las NIIF, solicito su colaboración para orientarme sobre el reconocimiento de estas obras si deben registrarse como un activo de la Corporación (como esto fue en el 2014 debería hacerse en el ESFA?) o si por el contrario solo(sic) deben revelarse en las notas a los estados financieros."

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.

De acuerdo con la información suministrada por el consultante, este Consejo considera que existen dos formas posibles de realizar el tratamiento contable, es decir, como si fuera un arrendamiento (NIC 16) o una concesión (CINIIF 12). Lo anterior, sin perjuicio de los que las entidades estatales apliquen otros marcos técnicos normativos y que surjan otros contratos o convenios con Fontur y la Gobernación.

El siguiente diagrama resume la contabilización de acuerdos de servicios establecida por la CINIIF 12.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

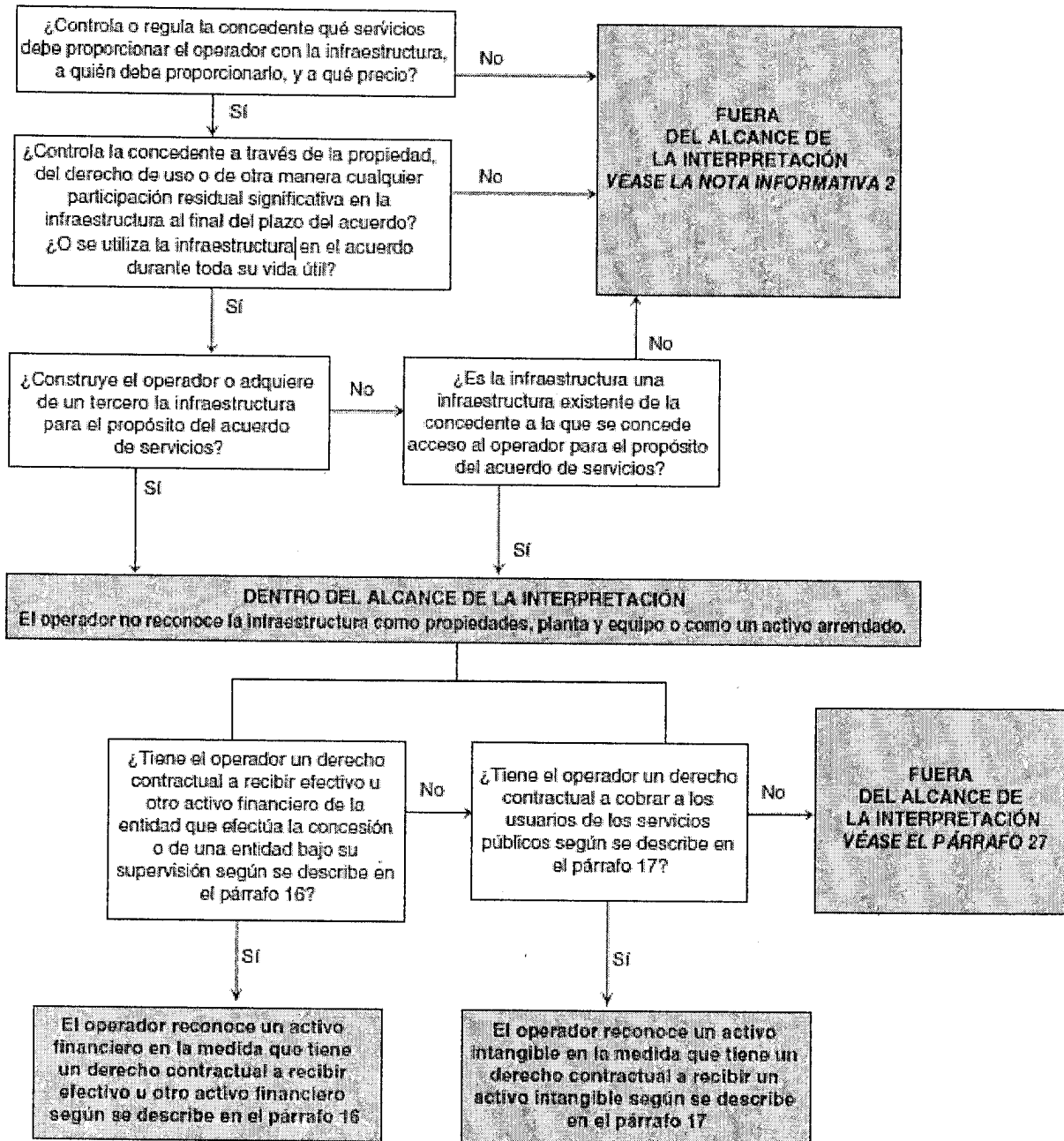
GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAIS



GD-FM-009.v12



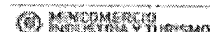
Ahora bien, en relación con la forma de contabilizar las mejoras y adecuaciones realizadas en las propiedades arrendadas, la NIC 16, que forma parte del marco técnico de las entidades del Grupo 1, o la Sección 17 de la NIIF para las Pymes, que forma parte del Marco Técnico de las entidades del Grupo 2, contiene directrices para la contabilización de los costos iniciales y posteriores de los

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



elementos de propiedades, planta y equipo (Ver NIC 16.12-14 o NIIF para las Pymes, párrafos 17.6 a 17.7).

Por lo anterior, este Consejo es de la opinión que las mejoras en propiedades arrendadas, distintas de aquellas en que se incurre para el mantenimiento diario del elemento, pueden ser capitalizadas como un activo. Para tal fin, si el arrendamiento ha sido contabilizado como un arrendamiento financiero, las mejoras se adicionan al costo del activo que ha sido registrado como un componente de las Propiedades, planta y equipo, y se amortizan durante la vida útil del bien. Cuando el arrendamiento haya sido clasificado como un arrendamiento operativo, las mejoras capitalizadas como un activo deberán ser amortizadas en el menor tiempo que resulta de comparar la vida útil de las mejoras y el plazo del contrato.

En ese sentido, en opinión de este Consejo, el tratamiento de las mejoras en propiedades arrendadas también pudieron ser reconocidas en el momento de la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA).

Por último, le informamos que el CTCP ha resuelto las consultas 2014-080, 2016-572, 2016-727, 2016-750, y 2014-521 que se refieren a temas similares. Estas consultas pueden ser obtenidas sin ningún cargo en la página www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Así mismo, le recordamos que los Decretos Reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 establecen los cronogramas obligatorios de aplicación e implementación de los Marcos Técnicos Normativos, así:

	Descripción	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Cronograma de aplicación	Periodo de preparación obligatoria	Ene. 1-Dic. 31 2013	Ene. 1-Dic. 31 2014	Ene. 1-Dic. 31 2013
	Estado de situación financiera de apertura	Dic. 31/2013	Dic. 31/2014	Dic. 31/2013
	Periodo de transición	Ene. 1-Dic. 31 2014	Ene. 1-Dic. 31 2015	Ene. 1-Dic. 31 2014
	Últimos EF COLPCGA	Dic. 31/2014	Dic. 31/2015	Dic. 31/2014
	Primer periodo de aplicación	Ene. 1-Dic. 31 2015	Ene. 1-Dic. 31 2016	Ene. 1-Dic. 31 2015
	Fecha primeros estados financieros bajo el nuevo MTN	Dic. 31/2015	Dic. 31/2016	Dic. 31/2015



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 el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 20 de Junio del 2018

1-INFO-18-006540

Para: **niyeni@hotmail.com**

2-2018-011462

JENNY DÍAZ RÍOS

Asunto: 2018-376

Buen día:

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

Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

Anexos: 2018-376 Mejoras en propiedad ajena.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO


Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE
COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



89-30418000942

CD-FM-009.v1.2

