

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

CTCP -10-01000-2016



MincIT

2-2016-014576  
2016-08-10 07:40:21 PM FOL: 2  
MEDIO: Email ANE:  
REM: WILMAR FRANCO FRANCO  
DES: ALEXANDER COBO BARRERA

Bogotá, D.C.,

Señor  
ALEXANDER COBO BARRERA  
ACB Consultores  
acbasesor@hotmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	01 de 07 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-532-CONSULTA
Tema	Se debe reconocer un bien que usa la entidad como arrendamiento aunque sea de propiedad de los socios y no se pague nada por este

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 el Decreto 2496 de 2015, 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 3° 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)

*Una PYME (perteneciente al Grupo 2) ha ocupado un inmueble por cerca de quince (15) años, en el que desarrolla su actividad administrativa y de gestión. El inmueble es de propiedad de uno de los socios y la PYME nunca ha pagado arrendamiento ni ha reconocido el bien en sus estados financieros, aunque siempre ha asumido los desembolsos asociados con el mantenimiento y conservación del bien y los impuestos (predial). Para efectos del ESFA:*

Nit. 830115297-6  
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11

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

1. ¿Debe reconocer el inmueble entre sus activos? ¿Por cuál valor?
2. Si el inmueble se debe reconocer en el ESFA, ¿se debe reconocer contra utilidades retenidas o contra un pasivo?
3. Si se debe reconocer el inmueble en el ESFA contra utilidades retenidas, ¿debe hacerse contra una "subcuenta" dentro de las utilidades retenidas? porque queda claro que el patrimonio quedaría con unas utilidades incrementadas con un bien que no es de propiedad de las PYME y que, por tanto, no podría distribuirse entre los socios.
4. Si el bien se debe reconocer en el ESFA de la PYME contra utilidades retenidas y, en el ejercicio contable siguiente, el inmueble lo vende el socio a un tercero (en su calidad de propietario), ¿se debe afectar en la venta la cuenta de utilidades respectiva o debe afectarse una cuenta de resultados?

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

El CTCP no puede resolver su consulta, pues falta información para determinar cuál sería el tratamiento contable del bien en referencia; sin embargo el consultante puede tener en cuenta los aspectos que a continuación se relacionan.

Los responsables de la elaboración de los estados financieros deberán revisar las condiciones del contrato mediante el cual el activo fue transferido a la entidad, y con base en ellas efectuar los juicios necesarios para determinar si hubo una transferencia sustancial de los riesgos y beneficios, ya sea a título gratuito, mediante el pago de una compensación, como un aporte de capital o mediante otra forma de disposición del activo. Algunos elementos que podrían ser considerados al realizar los juicios son los siguientes:

- a. La forma en que el activo es registrado en la contabilidad del propietario, ya sea en los estados financieros separados o en los consolidados, cuando el propietario este obligado a llevar contabilidad de conformidad con normas legales. Si dicho activo no ha sido dado de baja en la contabilidad del propietario, este es un elemento que podría llevar a concluir que no ha existido una transferencia de riesgos y beneficios.
- b. Si la transferencia de los bienes están relacionados con el cumplimiento de un contrato de concesión (que solo aplicaría para activos cuando se prestan servicios públicos) o si existen condiciones de operación que restrinjan el uso del activo a las indicaciones del propietario. En estos casos las infraestructuras proporcionadas por el cedente no se reconocen como elementos de Propiedades, planta y equipo, dado que quien las opera solo tiene acceso a la infraestructura para proporcionar un servicio en nombre del concedente.

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

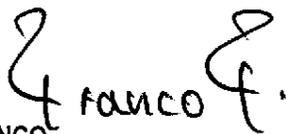
- c. Si la transacción cumple todos los criterios de reconocimiento como un activo (Ver párrafos 2.27 a 2.30 de la NIIF para Pymes), y se cumplen todos los criterios para que sea reconocido un ingreso por venta de bienes (Ver párrafo 23.10 a 23.13 de la NIIF para las Pymes).
- d. La forma en que son contabilizados los desembolsos asociados con el mantenimiento y conservación del bien y los pagos periódicos de impuestos.
- e. La vida útil del bien y el plazo del contrato mediante el cual el activo fue transferido a la entidad. Cuando el contrato cubra la mayor parte de la vida útil, y la transferencia se haya dado a título gratuito, es probable que se cumplan las condiciones para la baja en cuenta del activo en la contabilidad del propietario, y el registro de un activo en la entidad que ha recibido el activo.

Ahora bien, cuando en el contrato se hayan establecido condiciones sobre los activos transferidos, que requieran que una entidad consuma los beneficios económicos o el potencial de servicio futuro del activo tal como se especifica en el contrato, o en caso contrario devolverlos al transferidor, si se incumplen las condiciones, podría concluirse que la entidad receptora tiene una obligación presente de transferir los beneficios económicos o el potencial de servicio futuro.

En estos casos, lo más pertinente sería que cuando la entidad receptora reconozca inicialmente el activo sujeto a una condición, reconozca simultáneamente la obligación correlativa que se derivaría en el futuro por incumplimiento de las condiciones, y no resultaría adecuado que la contrapartida por el reconocimiento del activo fueran cuentas de ingresos en el estado de resultados o cuentas del patrimonio. Si este fuera el caso, la amortización que se deriva por el uso del activo, estaría compensado por la amortización de la obligación correlativa registrada en la fecha inicial de reconocimiento.

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 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,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

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



GD-FM-009.v11

