

**CONCEPTO 376 DEL 27 DE ABRIL DE 2018  
CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Bogotá, D.C.,

Señora  
**JENNY CAROLINA DÍAZ RÍOS**  
niyeni@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-006540

**REFERENCIA**

<b>Fecha de Radicado</b>	27 de abril de 2018
<b>Entidad de Origen</b>	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
<b>N° de Radicación CTCP</b>	2018-376 CONSULTA
<b>Tema</b>	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 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.

**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 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)*

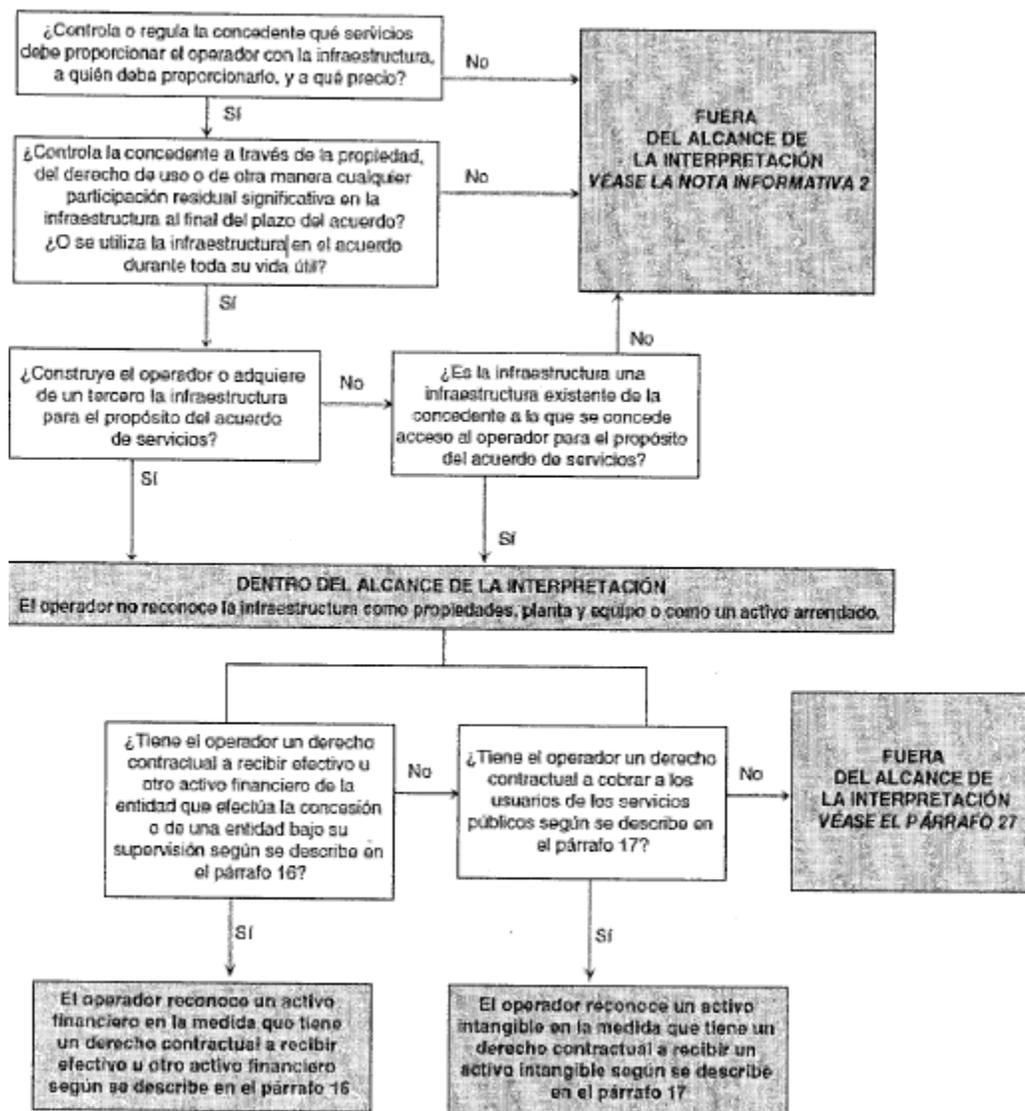
*Dado lo anterior y tomando en cuenta que se está trabajando en la implementación de las NIIF, solicito su colaboración para orientarme sobre el reconocimiento de estas obras si deben registrarse como un activo de la Corporación (como esto fue en el 2014 debería hacerse en el ESFA?) o si por el contrario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



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

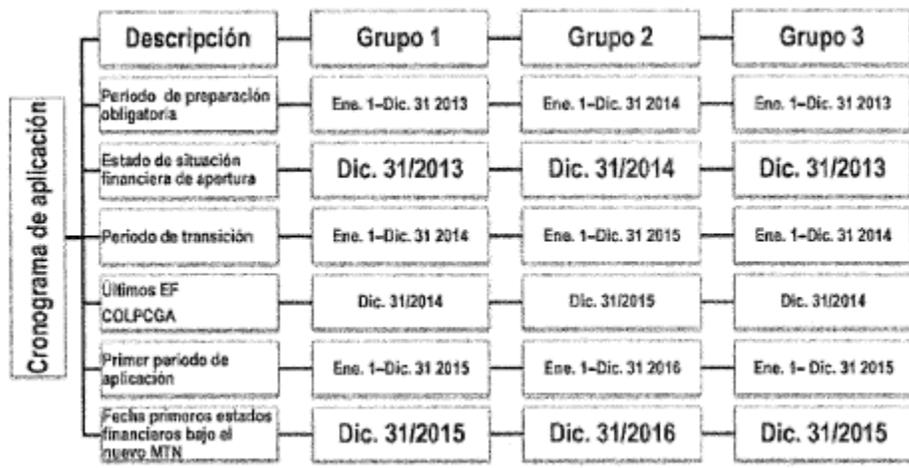
Por lo anterior, este Consejo es de la opinión que las mejoras en propiedades arrendadas, distintas de aquellas en que se incurre para el mantenimiento diario del elemento, pueden ser capitalizadas como un activo. Para tal fin, si el arrendamiento ha sido contabilizado como un arrendamiento financiero, 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](http://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:



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 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

**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  
JENNY DÍAZ RÍOS

**2-2018-011462**

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