

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

CTCP -10-01567-2016

Bogotá, D.C.,

Señor  
**JAVIER EDUARDO CAMPO ESCANDÓN**  
pagaduriaasoprevisual@gmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	21 de Septiembre de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 727 -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 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 entidad sin ánimo de lucro, que obtuvo excedentes del ejercicio a 31 diciembre de 2015 por 30.000.000 de pesos colombianos, decidió mediante aprobación de la Junta Directiva destinar el 100% de los excedentes a ejecutar mejoras y adecuaciones en la edificación donde residen sus oficinas, edificación que esta mediante contrato de arrendamiento por 8 años contados a partir del 01/01/2015 con una persona natural y en cuyo contrato se estableció que las adecuaciones y mejoras quedarán a favor del propietario y NO DARÁN LUGAR A RECONOCIMIENTO DEL PRECIO, COSTO O INDEMNIZACIÓN ALGUNA AL ARRENDADARIO POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.*

*Si la reserva ya está creada y contabilizada dentro de la cuenta 3115 RESERVAS y se va a dar cumplimiento de la destinación de dicha reserva (Mejora en bien Ajeno),*

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

9

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

- ¿Cuál es la contabilización correcta bajo norma local (2649-2650)?  
¿Las mejoras se contabilizarían como un activo diferido y se debe depreciar?  
¿La cuenta de reservas se debitaría?"

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

En primer lugar, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia las nuevas normas de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo en el que haya sido clasificada la entidad. El Decreto 2420 de 2015, establece los criterios que deben ser considerados para la clasificación de la entidad en alguno de los tres grupos en que han sido clasificadas las entidades obligadas a llevar contabilidad. Lo establecido en el Decreto 2649 ha quedado derogado a partir de la fecha de aplicación de los nuevos marcos técnicos normativos.

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 consecuencia, los registros contables que debe realizar una entidad para contabilizar la reserva que ha sido aprobada en la distribución de excedentes y las mejoras y adecuaciones realizadas al activo son las siguientes:

Cuenta	Debe	Haber
Reserva con destinación específica	XXX	
Excedentes acumulados del ejercicio		XXX
Mejoras a propiedades arrendadas	XXX	
Efectivo o cuentas por pagar		XXX



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

En períodos posteriores la reserva registrada en el patrimonio solo será debitada cuando en una Asamblea posterior se apruebe su reclasificación a los resultados acumulados, dado que la formación o adquisición del activo no debe afectar la reserva. El activo reconocido, como se indicó antes será amortizado durante la vida útil o el plazo del contrato, de acuerdo con lo indicado para los arrendamientos operativos y financieros, y registrando como contrapartida un gasto en el estado de resultados.

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,

  
LUIS HENRY MOYA MORENO  
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F  
Revisó y aprobó: Daniel Samiento, Wilmar Franco F, Luis Henry Moya Moreno



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

Bogotá D.C., 20 de Enero del 2017

**1-INFO-17-000545**

Para: **PAGADURIAASOPREVISUAL@GMAIL.COM**

**2-INFO-17-000429**

2016-727

Asunto: 2016-727 pg

Buen día:

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

Cordialmente,

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2016-727.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO



