



CTCP-10-00913-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

MARIO GONZALO DIAZ SANCHEZ

mgonzalo54@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-010685

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	15 de 06 de 2017
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP...:	2017-541-CONSULTA
Tema.....:	Reconocimiento de apartamentos que se arriendan

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, 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

En el Grupo 2, una propiedad de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada del activo, debe ser contabilizada de la misma forma que es contabilizado un elemento de propiedades planta y equipo.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSULTA (TEXTUAL)

Una empresa dedicada a prestar servicios de alojamiento utiliza para ello (sic) edificio de apartamentos de los cuales unos son propios y otros de terceros.

Al huésped se le factura servicio de alojamiento cuando es por un día y hasta 5 días; pero cuando supera esta estadía se le factura como arrendamiento.

Mi consulta es si ellos deben registrar los activos propios (apartamentos) como propiedades de inversión o activos fijos y como los de terceros teniendo en cuenta que la empresa tiene el uso y goce de estos.

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.

Las directrices para la contabilización de las propiedades de inversión en una entidad que sea clasificada en el Grupo 2, están contenidas en las secciones 16 y 17 del anexo 2° del Decreto compilatorio 2420 de 2015, y en otras normas que lo adicionan, modifican o sustituyen.

En el siguiente cuadro se incorpora un resumen del alcance y criterios de medición de los elementos de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.

Detalle	Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo	Sección 16 – Propiedades de Inversión
Alcance	17.1 Esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada. La Sección 16 <i>Propiedades de Inversión</i> se aplicará a propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).	16.1 Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión del párrafo 16.2, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo (véase el párrafo 16.3), que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Detalle	Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo	Sección 16 – Propiedades de Inversión
		<p>desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del costo de la Sección 17 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i>, y quedarán dentro del alcance de la Sección 17, a menos que pase a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable será medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).</p> <p>16.2 Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:</p> <ol style="list-style-type: none"> su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.
Medición Inicial	<p>17.9 Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.</p> <p>17.10 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende todo lo siguiente:</p>	<p>16.5 Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos</p>



Detalle	Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo	Sección 16 – Propiedades de Inversión
	<p>a. El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.</p> <p>b. todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.</p> <p>c. (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.</p>	<p>de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo con los párrafos 17.10 a 17.14.</p> <p>16.6 El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20.9, incluso si el arrendamiento se clasificaría en otro caso como un arrendamiento operativo en caso de que estuviese dentro del alcance de la Sección 20 <i>Arrendamientos</i>. En otras palabras, el activo se reconoce por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un importe equivalente se reconoce como pasivo de acuerdo con el párrafo 20.9.</p>
Medición posterior al Reconocimiento Inicial	17.15 La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 17.15 ^a o el modelo de revaluación del párrafo 17.15B, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una misma clase de propiedades, planta y equipo.	16.7 Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa , reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Detalle	Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo	Sección 16 – Propiedades de Inversión
	<p>Una entidad aplicará el modelo del costo a propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado. Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original)</p>	<p>participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión, utilizando el modelo de costo de la Sección 17.</p>

De acuerdo con lo señalado en el cuadro anterior, una propiedad de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada del activo, deberá ser contabilizada de la misma forma que es contabilizado un elemento de propiedades planta y equipo. En este caso, en períodos posteriores al reconocimiento inicial las propiedades de inversión deberán ser medidas aplicando el modelo del costo.

En el caso de las propiedades de inversión que son medidas en períodos posteriores al reconocimiento inicial por el modelo del costo, salvo que se considere que se trata de una partida material, estas partidas podrán ser presentadas como una clase de propiedades, planta y equipo. La taxonomía de la NIIF para Pymes¹, emitida por el IASB, podría ser útil para identificar la forma en que estas partidas son presentadas en los estados financieros (ver: propiedades de inversión al costo menos la depreciación y deterioro de valor acumulados).

Para el caso expuesto en su consulta, si los servicios proporcionados por la entidad son insignificantes para el acuerdo en su conjunto, la propiedad es una propiedad de inversión. En la mayoría de los casos, los servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento serán insignificantes y, por ello, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión, teniendo en cuenta que las propiedades inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado son contabilizadas aplicando el modelo del costo permitido para las propiedades, planta y equipo.

¹ Ver el documento de la taxonomía en español en: <http://archive.ifs.org/XBRL/Resources/Documents/2016/taxonomy-es-sme-r-2016.pdf> (Consulta realizada el 17 de Julio de 2017).

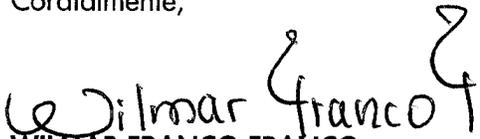


Cuando los servicios proporcionados por la entidad son significativos, la propiedad debe clasificarse como propiedades, planta y equipo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto.

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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León.



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 25 de Julio del 2017

1-INFO-17-010685

Para: **mgonzalo54@hotmail.com**

2-INFO-17-008031

CONSULTAS CTCP

Asunto: Consulta 2017-541 mapp

Buenas tardes

Adjunto respuesta a su consulta 2017-541

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2017-541 Reconocimiento de apartamentos que se arriendan
revwffRevGGL.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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



GD-FM-009.v12

