



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., **28 MAR. 2014**

Señora

CARMEN BRICEÑO

Jefe Contabilidad Super AD

745-1002 Ext 7110

cbriceno@superad.com.co

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	07 de marzo de 2014
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2014-080- CONSULTA
Tema	Registro contable de las mejoras a propiedades ajenas

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (textual)

"De acuerdo al proceso de "Convergencia a IFRS", tenemos compañías que han tenido que incurrir en costos muy altos para la adecuación de los locales comerciales, dedicados a la venta al detal de tecnología y misceláneos. A la luz de las IFRS, sabemos que no existen los Diferidos, razón por la cual hemos realizado las consultas a varios expertos en Convergencia y nos han dado dos alternativas, aunque no con mucha seguridad, las cuales detallo a continuación:

Que los valores registrados bajo norma local en la cuenta 1710, Mejoras a propiedades ajenas, los activemos como "propiedad planta y equipo" con vida útil de acuerdo a la duración de cada contrato firmado (están entre 2 a 7 años).

Que los reclasifiquemos como "Intangibles", opción que nos parece menos viable porque realmente "la obra civil realizada en el local comercial es tangible y se puede medir con fiabilidad".

Recurrimos a ustedes, para conocer su concepto ya que las NIIF como sabemos, no proponen tratamientos particulares, pero sí queremos registrar estos rubros en el balance de apertura bajo NIIF (Grupo 1), de la forma más acertada posible."



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

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.

Teniendo en cuenta que la entidad aplicará las normas de información financiera del grupo 1, antes de establecer las nuevas políticas para la contabilización de las mejoras a propiedades arrendadas, la entidad deberá establecer si las mejoras están relacionadas con contratos de arrendamientos financieros o con contratos de arrendamientos operativos.

En el caso de que las mejoras se deriven de un contrato de arrendamiento financiero que ha sido capitalizado como una clase de propiedades, planta y equipo, las mejoras a propiedades arrendadas deben ser incorporadas como parte del costo del activo, ya sea en el reconocimiento inicial o en períodos posteriores.

No obstante si los derechos sobre contratos de arrendamientos financieros son ajustados al costo atribuido en la fecha de transición, los saldos registrados como cargos diferidos o activos intangibles deberán ser dados de baja contra las ganancias o utilidades retenidas.

Cuando las mejoras representan una parte significativa del costo de los derechos registrados como activo y éstas tienen una vida útil o un patrón de consumo distinto a los del activo principal, las mejoras podrán ser presentadas como una clase separada de propiedad, planta y equipo.

En el caso de las mejoras que se hayan derivado de un contrato de arrendamiento operativo, en su reconocimiento inicial podrán ser registradas como una clase de propiedades, planta y equipo, siempre que se cumplan las condiciones para el reconocimiento de un elemento de propiedades, planta y equipo.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que la vida útil no necesariamente corresponde a la duración del contrato, sino que debe compararse este término con la utilización esperada del activo y establecer la vida útil por el menor término de los dos.

La NIC 16 define un elemento de propiedad, planta y equipo y establece las condiciones para su reconocimiento en los siguientes términos:

Párrafo IN6:

La entidad evaluará, según el principio general de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento de incurrir en ellos. Esos costos comprenden tanto los costos en los que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir un elemento de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir a, sustituir parte de o mantener dicho elemento.

Párrafo 6:

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que:



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

- a. posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
- b. se esperan usar durante más de un periodo.

Párrafo 7:

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- a. sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- b. el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP