

# IMPACTO DE LA IMPLEMENTACION DE LA SECCION 17 DE LA NIIF PARA PYMES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LOS OPERADORES HOTELEROS.

Estudio de Caso: Operador Hotelero Intucaribe Ltda.

Alcides de Jesús Peña Sánchez.<sup>1</sup>

Silvio Ramón Montiel Paternina.<sup>2</sup>

## RESUMEN

Es un hecho irreversible la aplicación de las NIIF plenas para las empresas del grupo uno y la NIIF para Pymes para las del grupo dos en Colombia.

Hoy día las cadenas turísticas y los inversores extranjeros en turismo, son empresas globales que tienen como mercado objetivo países de mucho potencial y poco desarrollo turístico como es el caso de Colombia. Es por ello que desde el punto de vista contable se requiere de información fácilmente comparable con empresas y sectores turísticos, ya no solo a nivel local, sino a nivel mundial.

La globalización de la economía, crea una nueva necesidad insatisfecha, la necesidad de información contable diferente, capaz de atender a una economía diferente, ya no es una contabilidad para *individuos* aislados, sino para una comunidad conectada, es por ello que los organismos

---

<sup>1</sup> **Contador Público de la Universidad de Cartagena - Abogado de la Universidad Libre de Cartagena.**

**Docente Investigador - Universidad Libre de Cartagena.**

**Maestrante en Contabilidad de la Universidad Libre de Bogotá.**

<sup>2</sup> **Contador Público de la Universidad de Cartagena.**

**Docente Investigador - Universidad Libre de Cartagena.**

**Maestrante en Contabilidad de la Universidad Libre de Bogotá.**

internacionales emisores de normas contables, se preocuparon por emitir normas capaces de ser aplicadas en cualquier país, para entender la contabilidad como un fenómeno global, que responde a la economía mundializada.

Nuestro trabajo está enfocado a los operadores del sector hotelero de Cartagena, que en razón a las directrices del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, se clasifiquen como PYMES. El objetivo es determinar el impacto que se presentará en la información financiera de los operadores hoteleros que usufructúan económicamente unidades habitacionales bajo la modalidad de contratos mercantiles tales como mandato o usufructo.

Esperamos que el resultado obtenido, pueda ser extrapolado a otros operadores hoteleros clasificados como Pymes.

#### **PALABRAS CLAVES:**

Impacto, Sector Hotelero, Propiedad Planta y Equipo, NIIF para Pymes, Estudio de Caso.

### **JUSTIFICACIÓN**

El tema que ocupa nuestra atención, es considerado de gran utilidad sobre todo en un medio en donde el papel de los operadores hoteleros cada vez es más protagónico. Nuestra propuesta va encaminada a que los operadores hoteleros, tengan completa claridad, acerca de su obligatoriedad de incorporar dentro de su Estado de Situación Financiera activos como unidades habitacionales cuando son recibidos en calidad de gestores del negocio, ya sea bajo la figura jurídica de mandato, usufructo o bajo cualquier otra modalidad de negocio jurídico que permita el control y la generación de flujos de efectivo presentes o futuros derivados de este tipo de relación comercial, todo bajo el enfoque de las normas internacionales de información financiera.

La transición de la norma local (decreto 2649 de 1993) a las NIIF para Pymes (decreto 3022 de 2013) , ha generado algún grado de dificultad para que los profesionales contables se ubiquen en ese nuevo contexto normativo; pero esta transición ofrece un mayor grado de dificultad cuando la Norma Internacional, establece que el operador hotelero debe reconocer como activos dentro de sus Estados Financieros, las unidades habitacionales que los propietarios, le han encomendado gestionar, explotando la actividad económica de hotelería.

La NIIF para Pymes para este tipo de relación jurídica entre operador y propietario, obliga que el operador a pesar de no tener el título de propiedad del activo, deben reconocerlo dentro de sus Estados Financieros.

Lo anterior debido a que según (Salazar, Salazar, & Marín, 2015, pág. 138), las unidades habitacionales que el operador hotelero gestiona, cumplen con la definición de propiedad planta y equipo – sección 17 de las NIIF para Pymes.

- *Se cumple con el criterio de control del recurso.*
- *Es probable que los beneficios económicos surjan hacia la entidad (operador hotelero).*
- *El costo del activo puede ser medido con fiabilidad y sin incurrir en gastos desproporcionados.*

Debido a la vocación turística de Cartagena, su reconocimiento como patrimonio histórico y cultural de la humanidad, al desarrollo de la economía de la ciudad a partir de sectores estratégicos como el portuario, el industrial y el hotelero, por la llegada masiva de cadenas hoteleras nacionales e internacionales, que actuando bajo las diferentes modalidades de contratación mercantil (arriendo, franquicia, contratos de gestión, usufructo etc.) actúan como operadores hoteleros en la ciudad de Cartagena.

Es una realidad que en Cartagena de indias, por su vocación como destino turístico y favorecida por la exención del impuesto de renta por 30 años para hoteles nuevos o remodelados, ha entrado en funcionamiento una cantidad importante de nuevos hoteles, que en un alto porcentaje son gestionados por

operadores y cadenas hoteleras, es decir no serán administrados directamente por sus propietarios. Estas nuevas empresas en su gran mayoría están obligadas en su contabilidad a aplicar NIIF para Pymes.

De otra parte hemos escogido la sección 17 de las NIIF para Pymes por considerar que esta norma en particular, es importante estudiarla, y profundizarla ya que los operadores hoteleros, generalmente explotan unidades habitacionales *que* les son cedidas mediante contratos, pero que bajo la Norma Internacional, introducida al orden jurídico nacional por la ley 1314 de 2009, se consideran activos, cuya incorporación y reconocimiento en la contabilidad del operador hotelero, tendrá gran incidencia en los resultados y el patrimonio de la entidad objeto de estudio.

Dada la naturaleza de este tipo de negocios, los hoteles concentran la mayor parte de su inversión en Propiedad Planta y Equipo como el terreno, las edificaciones y la infraestructura de equipos hoteleros relacionados con los servicios de alojamiento, Alimentos y Bebidas y Lavandería entre otros.

#### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Cuál es el efecto de reconocer la Propiedad Planta y Equipos según los requerimientos de la sección 17 de la NIIF para Pymes en los Estados Financieros del Operador Hotelero Intucaribe Ltda, clasificado en el Grupo 2 de acuerdo al artículo 1º del Decreto 3022 de 2013.

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar el impacto de reconocer la Propiedad Planta y Equipo bajo NIIF para Pymes en los estados financieros del operador hotelero Intucaribe Ltda.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Documentar las diferentes formas de relación contractual de los operadores hoteleros.

- Diseñar las políticas contables para el manejo de la propiedad planta y equipo bajo NIIF para Pymes de los operadores hoteleros.
- Determinar el impacto del reconocimiento de la Propiedad Planta y Equipo según la sección 17 de la NIIF para Pymes en la información financiera del operador Intucaribe Ltda.

## **DEFINICIÓN DE TERMINOS:**

A continuación se definen algunos términos que se utilizarán en el desarrollo de esta investigación:

- **ACTIVOS:**

*“Es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos”*(Módulo 2: Conceptos y Principios generales, 2009, pág. 18).

- **VALOR RAZONABLE:**

*“Esta NIIF define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”*(Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF, 2012, pág. A495).

- **ADOPCIÓN:**

*“Copia el modelo contable internacional tal y como es formulado por el IASB”*(Ocampo Salazar & Echeverría Perez , 2004, pág. 141)

- **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:**

*“Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:*

- *Se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y*

- *Se esperan usar durante más de un periodo*.(Fundación IASC Módulo 17: Propiedades, 209, pág. 4)

- **COSTO ATRIBUIDO:**

*“Un importe usado como sustituto del costo depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había reconocido inicialmente el activo o el pasivo en la fecha determinada y que este costo era equivalente al costo atribuido”* (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF, 2012, pág. A1398)

### **ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

KENNY VANESSA MORENO MORENO ( (Moreno, 2012), abordó el tema relacionado con el impacto generado por las adopción de las NIIF en una empresa de servicios públicos colombiana, utilizando para su análisis una metodología descriptiva aplicativa de un caso empresarial del sector servicios públicos colombiano, en donde se toman las condiciones reales de la empresa con sus variables y las analiza.

Fernández y Olmedillas (Olmedillas, 2006) de la Universidad Autónoma de Madrid, se habían ocupado de investigar sobre el impacto de las NIIF sobre la información financiera de las empresas energéticas.

Edgar Emilio Salazar (Salazar E. , 2013) de la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá, ya había adelantado la investigación titulada “Efectos de la implementación de la NIIF para las PYMES en una mediana empresa ubicada en la ciudad de Bogotá”.

Lo anterior, valida la pertinencia de estudiar el impacto de la aplicación de las NIIF por sectores en la economía Colombiana, para el caso en estudio, operadores del sector hotelero.

## **MARCO JURIDICO.**

### **Marco Jurídico de los Hoteles y Operadores hoteleros en Colombia:**

El Estado Colombiano tomó conciencia de la importancia del turismo y de la hotelería y procuró su regulación a través de la ley 300 de 1996 o Ley de Turismo.

El artículo 78, de la ley 300 de 1996, nos define que es un **Establecimiento Hotelero o de hospedaje**, y dice “Se entiende por establecimiento hotelero o de hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje”.

Según el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos Por Un Nuevo País Paz, Equidad, Educación”, la gran diversidad de ecosistemas y paisajes de la región Caribe, ha hecho que el turismo sea una de las apuestas productivas priorizada en todos los departamentos de la región (PER Caribe, Plan Prospectivo y Estratégico del Caribe, 2013-2019). La producción del sector comercio, restaurante y hoteles representa el 11% del PIB regional (DANE, 2014), sin embargo, el desarrollo de este sector se ha concentrado principalmente en la franja de desarrollo robusto, cuyas ciudades son reconocidas como destinos turísticos nacionales, de hecho, durante el 2013, Cartagena, Barranquilla y Santa Marta recibieron el 17,5% del total de viajeros extranjeros no residentes que llegaron al país y el 16% del total de pasajeros nacionales.

### **Relaciones económicas y jurídicas de los operadores a nivel mundial.**

#### **La Figura de los Operadores Hoteleros en el Mundo:**

##### **La Actividad Hotelera:**

La actividad hotelera consiste en ofrecer un servicio de alojamiento a cambio de una contraprestación, servicio básico que, en ocasiones, se complementa con otros servicios tales como manutención, ocio, etc. La actividad consiste en que el cliente, probablemente atraído por la marca, contacta por medios directos o

indirectos con un hotel a través de su central de reservas. La marca y la central de reservas son, por tanto, activos intangibles esenciales en el negocio.

Operador Hotelero: Es la persona jurídica especializada en la administración y gestión de establecimientos hoteleros, a cambio de lo cual perciben una remuneración que comúnmente recibe el nombre de honorarios o comisiones.

*Muchos sectores intensivos en el uso de inmuebles deciden no afrontar la inversión que significa la propiedad de todos o parte de los inmuebles que utilizan. En esos casos surge – como área de gestión – la relación entre el operador hotelero y el propietario. Diversos tipos de contratos entre operadores hoteleros e inmobiliarios- inversores dan lugar a distribuciones del riesgo diferentes, los dos tipos principales son los contratos de explotación y de gestión.***(Suarez, 2007, pág. 2)**

*Cuando un hotelero decide no tener la propiedad del hotel, puede tener la opción de ser gestor u explotador. Más allá de consideraciones de estrategia corporativa, la decisión sobre un hotel concreto suele depender del riesgo percibido en la explotación. En lugares y tipos de hotel más arriesgados, el hotelero tiende a evitar ese riesgo prefiriendo la gestión.* (Suarez, 2007, pág. 9)

*Los hoteles de Cadena, son un conjunto de hoteles que pertenecen a una misma marca o empresa, esta agrupación se realiza bajo diferentes modalidades de propiedad y de gestión, generalmente los hoteles que pertenecen a las cadenas, se encuentran distribuidos en diferentes países, si son cadenas internacionales, o en diferentes ciudades si se está dentro del mismo país. La finalidad de esta agrupación es lograr mayor participación y posicionamiento en el mercado generando una mayor situación de poder y control, obteniendo como resultado prestigio en el mercado nacional e internacional y una mayor rentabilidad.***(Barrera. J, 2013, pág. 22)**



Según De Magdaleno, Barcala y Díaz(De Magdaleno, 2009), “*Las cadenas hoteleras utilizan varios tipos de contratos para organizar su red de establecimientos: franquicia, contrato de gestión, arrendamiento, gestión de una filial y gestión directa*”.

A continuación ponemos en contexto las diferentes modalidades de gestión en la industria de la hotelería:

#### **a) La Franquicia:**

Bajo esta modalidad, la cadena busca un socio para que ponga en marcha un establecimiento propio, pero bajo las directrices y la marca de la cadena. El franquiciado no tiene que ser necesariamente el propietario del inmueble, éste puede estar en alquiler.

#### **b) Contrato de Gestión**

El contrato de gestión visto por Eyster (Eyster, 1988), “*él requiere del concurso de un **explotador** para que uno de sus directores gestione el establecimiento, aportando éste, además de su experiencia y conocimientos de dirección, la marca y central de reservas de la cadena para la que trabaja. No coincide, por tanto, el **explotador** con el **gestor**. El control ejercido sobre otros activos, como bienes y equipos y el know-how operativo, está limitado por el propio contrato, puesto que el control residual recae en el explotador*”.

#### **c) El Alquiler**

Por otra parte la cadena puede **alquilar** un inmueble a un propietario independiente para desarrollar en él su actividad hotelera. La cadena tendría el control total sobre todos los activos del negocio con excepción del edificio y activos ajenos que pertenecen al propietario. Por su parte, el propietario es una empresa o persona dedicada a la actividad inmobiliaria o que simplemente

dispone de un inmueble ubicado estratégicamente. Una variante dentro de esta fórmula es acceder al uso de los activos alquilando un establecimiento hotelero que se encuentre en funcionamiento, incluyendo no solo el inmueble sino también empleados, mobiliario y know-how operativo. La cadena complementa estos activos con su propio know-how y particularmente, con la gestión estratégica del establecimiento y la integración en la cadena y central de reservas, así como con otros activos tangibles propios de la marca (lencería, vajilla, uniformes...).

d) **La Gestión Directa.**

La **gestión directa** de los establecimientos se refiere a la propiedad total de los mismos. Es decir, la cadena obtiene el control de todos los activos empleados a través de la propiedad. Ella misma será la que contrate a todo su personal, la propietaria de la marca, de la central de reservas, de los activos tangibles e intangibles. La gestión directa permite a la cadena obtener el máximo control y coordinación sobre los activos necesarios para la producción del servicio. Una variante de la gestión directa es que, en lugar de existir plena propiedad, el establecimiento esté controlado mayoritariamente por la cadena. En este caso, si bien la cadena no tiene un control directo sobre todos los activos, lo mantiene indirectamente, por lo que la situación a efectos económicos es similar a la anterior, al ejercer ésta un control efectivo sobre los activos del establecimiento. En este caso estaríamos hablando de la gestión de una filial, la cual es controlada mayoritariamente por la cadena, explotadora del establecimiento. Por otro lado, cuando la cadena tiene un control igual o inferior al 50% del establecimiento hablamos de propiedad minoritaria.

Cartagena de Indias, ha sido un destino atractivo para la llegada de importantes cadenas hoteleras nacionales e internacionales como: Hiltón, Radisson, Holiday In, Sofitel, Estelar, y otras, que en algunos casos fungen como operadores o franquiciantes, pero que de una u otra manera son usuarios de información financiera porque gestionan activos de otros como propiedad planta y equipo, de los cuales, si bien es cierto no tienen la propiedad, si tienen el control y si

asumen los riesgos, situación que los obligaría a reconocerlos dentro de los estados financieros del operador.

## METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

### Método del Estudio de Caso

Para Piedad Martínez Carazo, (Martienz, 2006) “el método de Estudio de Caso, es un método de investigación científica en cualquier área del conocimiento, ha logrado superar el debate generado alrededor del mismo referente al no cumplimiento de los requisitos de fiabilidad y validez científica asociados a los métodos cuantitativos”

Según (Yin, 1989) “El método de Estudio de Caso, es una herramienta valiosa de investigación y su mayor fortaleza radica en que a través del mismo, se mide y se registra la conducta de las personas involucradas en el fenómeno estudiado, mientras que los métodos cuantitativos sólo se centran en información verbal obtenida a través de encuestas por cuestionarios”

Para Chetty, (1996) el método de Estudio de Caso, ha sido una forma esencial de investigación en las ciencias sociales y en la dirección de empresas, así como en las áreas de educación, políticas de la juventud y desarrollo de la niñez, estudios de familias, negocios internacionales, desarrollo tecnológico e investigaciones sobre problemas sociales”

Autores como Sarabia (1999), consideran que la aplicación de la metodología cualitativa en el mundo empresarial, es cada vez mayor debido a la permanente necesidad del tipo de información obtenida a través de la misma, tanto en el ámbito de la organización y dirección, como en el ámbito comercial o de marketing.

Como estudiosos de la administración y de las ciencias contables, somos de la opinión de que el trabajo de investigación se enriquece cuando se fomentan las relaciones entre la epistemología y los estudios de campo. Como bien lo dijo Forrester: “*En la sociedad y en la naturaleza existen relaciones complejas de “origen causal” y estas relaciones pueden ser estudiadas a través de casos*”(Forrester, 1961).

El estudio objeto de nuestra investigación, puede ser replicado en las compañías operadoras de los hoteles Hilton, Holyday In, Radisson, Sofitel Santa Clara, Estelar, Las Américas Beach Resort entre otros, ubicados todos en la ciudad de Cartagena de Indias.

## **DESARROLLO DEL TRABAJO.**

### ***Propiedad, Planta y Equipo (PPE) – Sección 17 NIIF Para Pymes.***

La empresa seleccionada para realizar el Estudio de Caso, Inversiones Turísticas del Caribe & Cía Ltda, es una de las pymes colombianas dedicadas a la operación de negocios del sector turístico, esta empresa ha sido la operadora bajo la figura jurídica de usufructo del Hotel Capilla del Mar, desde la apertura de este negocio, el 12 de octubre de 1976.

El hotel está ubicado de una zona estratégica del sector turístico de Cartagena, en la avenida 1ª calle 8ª del barrio Bocagrande, cuenta con una capacidad de 202 habitaciones divididas en estándar, suit junior y suit especial, a prestar el servicio de alojamiento, Alimentos & Bebidas, Lavandería y otros.

El interés que reviste este caso, se basa en que la sociedad operadora, bajo la norma local de contabilidad (decreto 2649 de 1993), no debe incorporar como activos fijos dentro de su información contable-financiera las unidades habitacionales que con su dotación le han sido encomendados para su administración. Sin embargo bajo Norma Internacional de Información Financiera, el enfoque de este tipo de negocios es diferente, pues las unidades habitacionales que recibe el operador para su gestión, constituyen activos tangibles, sobre los cuales se ejerce el control sin necesidad de poseer título de propiedad, se les puede medir de manera fiable y sin incurrir en costos desproporcionados, y le generan flujos de efectivo presentes, o le generarán flujos de efectivo futuros.

Bajo Norma Internacional, predomina el principio de esencia sobre forma, en vez del principio jurídico de la propiedad.

### **AVANCES DEL TRABAJO:**

En el desarrollo de este trabajo, las actividades ejecutadas has sido las siguientes:

Obtuvimos el conocimiento de las políticas contables del negocio a través de:

- a. Entrevistas con Gerente Financiero y Contador, y posterior autorización de la Gerencia General.
- b. Tuvimos acceso a la información financiera (Estados Financieros, notas a los estados financieros, y el plan estratégico de la compañía.
- c. Hemos realizado varias visitas a las instalaciones del negocio, en donde se ha podido establecer el número de unidades habitacionales, su estado, la dotación de las mismas, los servicios prestados por el hotel en áreas como Restaurantes, Bares, Piscina, Sauna, y otros.
- d. Se nos suministró el avalúo técnico efectuado por empresas inmobiliarias para conocer el valor por metro cuadrado de cada apartamento.

Se encuentra pendiente la realización del inventario de los activos diferentes a las unidades habitacionales para:

Conocer qué activos fijos existen y no están en contabilidad.

Conocer qué activos aparecen en la contabilidad y no existen físicamente.

Conocer qué activos se encuentran obsoletos y no han sido dados de baja.

Saber si existen activos con características de propiedad de inversión.

### ***Política Actual sobre la Propiedad Planta y Equipo:***

Inversiones Turísticas del Caribe & Cía Ltda, debe revisar según la NIIF y el acuerdo celebrado para la administración del hotel y el usufructo de los inmuebles que componen el mismo, y concluir qué se debe registrar contablemente como

propiedad planta y equipo en relación al mobiliario y otros bienes que se adquieran para ser utilizados en la operación del establecimiento hotelero.

El operador actualmente registra como PPE, aquellos bienes tangibles utilizados en la operación de Alimentos & Bebidas y las zonas comunes, los demás relacionados con el negocio de alojamiento, son tratados directamente como gastos.

Otra definición importante a cargo de la sociedad operadora, es concluir si respecto a bienes como loza, cristalería, cubertería, manteles, sábanas, toallas, entre otros cumplen con la definición de activo fijo bajo NIIF, actualmente estas inversiones, se registran como activo diferido amortizable en el tiempo hasta dentro del cual se esperan utilizar.

Para los inmuebles que se operan como usufructo, es necesario revisar el documento legal que soporta esta figura jurídica, para validar, si de acuerdo con Norma Internacional, lo que posee la compañía operadora es un activo que se pueda catalogar como Propiedad Planta y Equipo.

## CONCLUSIONES:

La ley 1314 de 2009, obliga a las empresas colombianas a la adopción de las NIIF. En realidad este nuevo enfoque normativo en materia de información financiera, constituye un rompimiento con el paradigma contable tradicional de información expresada al costo y predominio de los aspectos jurídicos, como la propiedad, ante los aspectos económicos de esencia sobre forma.

Bajo el nuevo paradigma, ya no es necesaria la titularidad de la propiedad de un bien para registrarlo en la contabilidad, hoy se analizan nuevas relaciones jurídicas como el control que sobre un activo productivo, se derive de un contrato y los beneficios presentes y futuros que los operadores o gestores puedan obtener de él.

En consecuencia la Propiedad Planta y Equipo (unidades habitaciones y otros), que la copropiedad del Hotel Capilla del Mar le confiere a su operador hotelero, Intucaribe Ltda. para que la gestione bajo el servicio de hotelería, debe reconocerse en el Estado de Situación Financiera de Apertura - ESFA de este último, con repercusiones importantes en el patrimonio de la entidad, el cual se incrementará como mínimo en el equivalente al avalúo de las 202 habitaciones, que en la actualidad, sólo se encuentran reflejadas en el patrimonio de los propietarios individualmente considerados.

La aplicación de las NIIF en la información financiera del operador, proporcionará a sus Estados Financieros mayor transparencia, fiabilidad y calidad, pues para los usuarios como inversores, proveedores y sector financiero, será de buen recibo el hecho de conocer que la entidad cuenta con la ventaja competitiva de poder gestionar unidades habitacionales que le han sido encomendadas por terceros, y que técnicamente bajo norma internacional, cumplen con la definición de propiedad, planta y equipo de la sección 17 de las NIIF para Pymes; por tanto debe revelarse e incorporarse dentro de sus estados financieros porque es un activo tangible utilizado en la producción o suministros de bienes o servicios, arrendar a terceros, o con fines administrativos, se espera que este se use por

más de un periodo, sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y El costo del elemento pueda medirse con fiabilidad.

El hecho de reconocer los activos (unidades habitacionales de la Copropiedad Hotel capilla del Mar) dentro de los Estados Financieros del operador hotelero, bajo la legislación fiscal vigente, no debe ser considerada como base gravable de tributos como: El impuesto a la Riqueza, determinación de la renta presuntiva y determinación de la renta por comparación patrimonial entre otros asuntos tributarios. Lo anterior con el fin de dar cumplimiento al principio general de la No Imposición de la Doble Tributación en Colombia. Sin embargo los operadores hoteleros tanto nacionales como extranjeros (cadenas hoteleras), necesitan la certeza y seguridad jurídica de que las condiciones actuales, serán respetadas por el gobierno y autoridades tributarias, y no serán variadas en pro del cumplimiento de mayores metas tributarias.



## REFERENCIAS:

- Barrera, J, S. J. (2013). Analisis Sectorial Sector Hotelero en Colombia. 22. Cali, Valle del Cauca, Colombia.
- De Magdaleno, A. C. (2009). ANÁLISIS DE EFICIENCIA EN EL SISTEMA HOTELERO ESPAÑOL. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economías de Empresas*, 83-99.
- Fundación IASC Módulo 17: Propiedades, P. y. (209). *Módulo 17: Propiedades, Planta y Equipos*;
- Instituto Mexicano de Contadores Públicos, NIIF. (2012). *NIIF*. Londres.
- Martienz, P. (2006). El Método del Estudio de Casos. *Pensamiento y Gestión No 20*.
- Moreno, K. (2012).  
[https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/631/KennyVanessa\\_MorenoMoreno\\_2012.pdf?sequence=5](https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/631/KennyVanessa_MorenoMoreno_2012.pdf?sequence=5). Obtenido de <https://repository.eafit.edu.co>
- Ocampo Salazar, C., & Echeverría Perez , R. (2004). Armonización contable: mas alla de las Normas Internacionales de informacón financiera NIIF. *Contaduria Pública*, 13- 152.
- Olmedillas, F. (2006).  
<http://altea.daea.ua.es/ochorem/comunicaciones/MESA1COM/FernandezFernandezOlmedillas.pdf>. Obtenido de <http://altea.daea.ua.es>
- Salazar, C., Salazar, E., & Marín, J. (2015). *Contabilidad Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas*. Bogotá: Legis.
- Salazar, E. (2013). <http://www.scielo.org.co/pdf/cuco/v14n35/v14n35a03.pdf>. Obtenido de <http://www.scielo.org.co>
- Suarez, J. (2007). Los Hoteles como inversión Inmobiliaria. *IESE Business School - universidad de Navarra*, 2.
- Ley 1314 de 2009. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36833>. 2015-09-03. 05:30 p.m.
- Decreto 3022 de 2013. <http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/procesos-de-convergencia-niifs/leyes-y-decretos/Documents/DECRETO%203022%20DEL%2027%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202013.pdf>. 09-03. 05:30 p.m.