CTCP-10-00-2017

Bogotá, D.C.,

Señora
mgualtero@forzainmobiliaria.com

Asunto: Consulta 1-2018-032092

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	29 de noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-1073 CONSULTA
Código de referencia	R-2-972
Tema	Modelo de Valor razonable para propiedades de inversión

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
Un cambio en política contable debe aplicarse de forma retroactiva.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Las entidades que desarrollan actividades en calidad de inmobiliarias y en calidad de Inversionistas de bienes inmuebles (finca Raíz), reconocen los activos que utilizan para arrendarlos a terceros mediante un arrendamiento operativo como propiedad de inversión, según lo indicado en el concepto 2014-464 emitido por ustedes en 01 de Septiembre de 2014

Scanned by CamScanner

"En el párrafo 8 de la NIC 40 se observan ejemplos de partidas que son propiedades de inversión, entre los cuales los literales c) y d) mencionan ejemplos similares al caso descrito en la consulta:
(c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y este alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.
(d) Un edificio que este desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Por lo anterior, las entidades que desarrollan actividades en calidad de inmobiliarias y en calidad de inversionistas de bines inmuebles deben reconocer como propiedad de inversión los inmuebles cuya destinación es el arrendamiento de acuerdo a la NIC 40 (NIIF completas) o sección 16 (NIIF Pymes) según corresponda".

En virtud de lo anteriormente expuesto, los inmuebles clasificados como Propiedad de Inversión deben realizar su medición posterior al valor razonable si éste no amerita un costo o esfuerzo desproporcionado (caso nuestro), el mismo que debe revisarse anualmente según lo establecido en el párrafo 16.7 de las NIIF para Pymes 2015 "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.", sin embargo la compañía tiene un número significativo de bienes inmuebles y las fechas que reportan los avalúos son diferentes al cierre contable.

En razón a lo anterior nuestra consulta es: ¿Puede la entidad utilizar a 31 de Diciembre de 2018 un valor razonable (determinado en Junio de 2018) reexpresándolo con la UVR hasta el 31 de Diciembre de 2018 y ese valor tomarlo como valor razonable del cierre contable.?(sic)"

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.

Para dar respuesta a su consulta, debemos traer a colación los siguientes párrafos de la NIIF para las PYMES.

> ***Párrafo 10.8** "Una entidad cambiará una política contable solo si el cambio:*
> *(a) es requerido por cambios a esta Norma; o*
> *(b) dé lugar a que los estados financieros suministren información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros sucesos o condiciones sobre la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad."*
>
> ***Párrafo 10.11** "Una entidad contabilizará los cambios de política contable como sigue:*

Scanned by CamScanner

(...)
(c) una entidad contabilizará cualquier otro cambio de política contable de ***forma retroactiva*** *(véase el párrafo 10.12)."*

Por lo anterior, y de acuerdo con lo expuesto en su misiva, si la entidad decide hacer un cambio en política contable deberá aplicarlo de forma retroactiva, ya que va pasar de un modelo de medición a otro. Ahora bien, este Consejo no puede determinar si usar la tasa de la UVR es la medida correcta para determinar el valor razonable. Por lo anterior, se recomienda usar, para determinar el valor razonable, lo normado en la NIIF para las PYMES que proporciona una guía en los apartados del 11.27 al 11.32.

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.

Cordialmente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Gabriel Gaitán León

Scanned by CamScanner

El progreso es de todos | Mincomercio

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

Bogotá D.C., 21 de Diciembre del 2018 **1-2018-032092**

Para: **mgualtero@forzainmobiliaria.com** **2-2018-031800**

MONICA GUALTERO

Asunto: 2018-1073

Buenos dias.

Remitimos respuesta a su inquietud.

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Anexos: Respuesta a la consulta 2018-1073.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO