CTCP – 2015 - 00064

Bogotá, D.C.,

MinCIT
2-2015-006907
2015-05-22 03:07:04 PM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES:JOSE ISRAEL TRUJIDEL ESTADO (

Señor
JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO
Consultor Empresarial NIIF/IFRS.
CEO y socio de International Accounting S.A.S
Celular: 315-5740730 / 311-7662830
internationalaccounting@gmail.com

Destino: Externo
Asunto: **Consulta**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	19 de mayo de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-395– CONSULTA
Tema	Propiedad de inversión en entidades inmobiliarias

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, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Una entidad (Pyme, Grupo 2) tiene por objeto social único la actividad inmobiliaria consistente en entregar a terceros en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad (oficinas, locales comerciales, residencias, apartamentos, bodegas, etc.). Todos los inmuebles permanecen rentados todo año según los contratos celebrados. Según los PCGA actuales todos los inmuebles están registrados contablemente en propiedades, planta y equipo, en sus componentes de terrenos y edificaciones, además de las valorizaciones y superávit por valorizaciones originadas y ajustadas cada tres años por la actualización de los avalúos técnicos de los activos.

En relación al caso expuesto, les formulamos las siguientes consultas:

1. ¿Todos los bienes inmuebles de esta entidad para efectos del ESFA y efectos contables siguientes se deben considerar Propiedades de inversión de acuerdo con la Sección 16 de la NIIF para Pymes?

2. ¿Todos los bienes inmuebles de esta entidad para efectos del ESFA y efectos contables siguientes se deben considerar Propiedades, planta y equipo de acuerdo con la Sección 17 de la NIIF para Pymes?".

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

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.

Sobre los interrogantes planteados, nos permitimos señalar que se encuentran resueltos en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con número de radicación 2014-464 del 24 de septiembre de 2014, el cual se adjunta.

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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero del Consejo Tecnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano/Daniel Sarmiento

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

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

Bogotá D. C., 24 SEP 2014

Señor
JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO
Consultor Empresarial NIIF/IFRS.
CEO y socio de International Accounting S.A.S
Celular: 315-5740730 / 311-7662830
internationalaccounting@gmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	1 de septiembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-464– CONSULTA
Tema	Propiedad de Inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta

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, en aplicación de la facultad conferida en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera . Por lo anterior se procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Como es del conocimiento empresarial nacional existen entidades que desarrollan actividades en calidad de inmobiliarias y en calidad de inversionistas en bienes inmuebles (finca raíz).

Ellas son propietarias de un buen número de inmuebles que comprenden bienes para uso residencial, para uso comercial (locales, oficinas, etc.) o para obtener plusvalías (valorizaciones) de los mismos.

Todos los inmuebles los tienen destinados únicamente a darlos en arrendamiento.

Algunas de ellas tienen una oficina donde opera la parte administrativa y comercial, la cual también puede ser un inmueble de su propiedad o tomado en arrendamiento o de propiedad de alguno de los socios o accionistas.

Para efectos de la convergencia a las Normas de Información Financiera NIF se nos presentan varios interrogantes sobre el particular, los cuales formulamos a continuación:

1. ¿Los bienes inmuebles de propiedad de una entidad que tiene destinados para entregarlos en arrendamiento, se deben reconocer en el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA) como propiedades, planta y equipo o como propiedades de inversión, en los términos de las NIC 16 y NIC 40 y de las secciones 16 y 17 de la NIIF para las Pymes?

2. ¿En el evento de que destine algunos de sus bienes inmuebles para la venta, los debe reconocer y presentar en los estados financieros de acuerdo con la NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta? ".

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.

En orden a los planteamientos e inquietudes, nos permitimos señalar:

1. 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 esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.
   (d) Un edificio que esté 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 bienes 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.

2. Si la entidad objeto pertenece al Grupo 1, los inmuebles cuya destinación permanente ha sido el arrendamiento y posteriormente la entidad decide venderlos, se deben reconocer de acuerdo a la NIIF 5 como activos no corrientes mantenidos para la venta siempre y cuando cumplan los criterios establecidos en los párrafos 6 a 8 de la NIIF 5. Si por el contrario, la entidad objeto de la consulta pertenece al Grupo 2, debe mantener los inmuebles que ha decidido vender en propiedades de inversión, dado que el marco técnico normativo para este Grupo no tiene una sección específica para activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 F.

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP