



El progreso
es de todos

Mincomericio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00155-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
FLOR ALEIDA RODRÍGUEZ
pulis97@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-005348

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	21 de febrero de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-147-CONSULTA
Código referencia:	O-2-972
Tema:	Venta de 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, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 tercero 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.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

71



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

RESUMEN

Para las entidades clasificadas en el grupo 2, el efecto de medir las propiedades de inversión a valor razonable tanto al momento de hacer el ESFA (resultados acumulados) como de manera posterior (resultados del periodo), se debió llevar a resultados, por lo tanto, la entidad deberá hacer la corrección de los errores correspondientes de acuerdo a lo dispuesto en los párrafos 10.19 a 10.23 de la sección 10 de la NIIF para las PYMES.

CONSULTA (TEXTUAL)

Entidad clasificada en el grupo 2 Tengo el caso de venta de un terreno clasificado como propiedad de inversiones en el ESFA, el cual en el ESFA se midió a valor razonable, basados en el último avalúo técnico. En su momento el ajuste se manejó en resultados de ejercicios anteriores y se calculó el respectivo impuesto diferido por dicho ajuste. Ahora se planea vender el inmueble el cual luego del ESFA ha sufrido dos ajustes a su valor razonable basados en avalúos técnicos posteriores al ESFA.

Ahora que se vende el inmueble ¿qué manejo le doy a los ajustes realizados en el ESFA y a los ajustes realizados posteriormente, los cuales están en otros resultados integrales?

¿Qué parte de la utilidad contable que genere esta venta es distribuible?

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 primer lugar se aclara que para las entidades clasificadas el grupo 2, según el párrafo 35.10 (c), era viable usar el valor razonable como costo atribuido para medir en el Estado de Situación Financiera de Apertura las propiedades de inversión¹; dicho ajuste debió haberse

¹ 35.10 Una entidad podrá utilizar una o más de las siguientes exenciones al preparar sus primeros estados financieros en conformidad con esta Norma: (...)

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



realizado como un mayor valor o menor valor de la propiedad de inversión contra un menor o mayor valor de las ganancias acumuladas o resultados acumulados² y no contra el Otro Resultado Integral como lo afirma el consultante³ (ver párrafo 35.8 de la NIIF para las PYMES).

Posteriormente una entidad que mantuviera propiedades de inversión, debió medirlas por su valor razonable con cambios en resultados (como una ganancia o pérdida por variación del valor razonable de propiedades de inversión) de conformidad con lo establecido en el párrafo 16.7 de las NIIF para las PYMES, de acuerdo con lo siguiente:

*“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” (Negrilla añadida)*

En conclusión, los ajustes realizados no deben figurar en una cuenta de otros resultados integrales, por cuanto este nombre es utilizado para referirse a un componente del resultado integral, que resume los ajustes de partidas que han sido registradas contra las cuentas del patrimonio. Como se indicó antes, si los ajustes están acumulados en una cuenta denominada superávit por revaluaciones, esto sería un error, dado que el ajuste inicial en la fecha de transición debe efectuarse contra las utilidades retenidas, y los ajustes posteriores contra el estado de resultados.

Respecto de la venta de propiedades de inversión, el párrafo 16.10 de la NIIF para las PYMES menciona dos tipos de transferencias desde y hacia las propiedades de inversión, y ellas se encuentran relacionadas con propiedad planta y equipo (cuando son usadas por el propietario) y con inventarios (cuando se destina para la venta), respecto de la baja en cuentas la sección 17 no especifica el tratamiento contable de forma particular, por lo que teniendo en cuenta

(c) valor razonable como costo atribuido. Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de (...), una propiedad de inversión (...) en la fecha de transición a esta Norma por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha”.

² Los términos “ganancias acumuladas” y “resultados acumulados” pueden entenderse como sinónimos para efectos de información financiera.

³ 35.8. Las políticas contables que una entidad utilice en la adopción de esta Norma pueden diferir de las que aplicaba en la misma fecha utilizando su marco de información financiera anterior. Los ajustes resultantes surgen de transacciones, otros sucesos o condiciones anteriores a la fecha de transición a esta Norma. Por tanto, una entidad reconocerá tales ajustes, en la fecha de transición a esta Norma, directamente en las ganancias acumuladas (o, si fuera apropiado, en otra categoría dentro del patrimonio).

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Comutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



lo dispuesto en el párrafo 10.6⁴ de la NIIF para las PYMES podríamos observar lo especificado en las NIIF plenas para este tipo de situaciones, en este caso la NIC 40, la cual en el párrafo 69 establece que la ganancia o pérdida en la disposición de las propiedades de inversión se reconocerá en el resultado del periodo. A continuación véase el párrafo 10.6 de la sección 10 de las NIIF para las PYMES y el párrafo 69 de la NIC 40:

"69. La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (...)".

En conclusión, al momento de realizar la venta de la propiedad de inversión la diferencia entre el importe en libros y el precio de venta se reconocerá como una ganancia o pérdida por venta de propiedades de inversión en el resultado del periodo; la cual se espera no sea significativa debido a que los ajustes realizados al valor razonable deben realizarse al final de cada período, conforme a las directrices establecidas para la NIIF para las PYMES, así como el correspondiente impuesto diferido se vería afectado por la venta, al desaparecer la diferencia temporaria calculada en los periodos anteriores.

¿Qué parte de la utilidad contable que genere esta venta es distribuible?

Mediante consulta 2018-579, el CTCP manifestó entre otras cosas lo siguiente (adaptado de dicha consulta):

La entidad puede disponer de los excedentes generados por la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES, si se cumplen los requerimientos para la distribución de dividendos y participaciones descritos en la normatividad legal aplicable al tipo de entidad y en sus estatutos. Para hacer esto, es importante que la entidad identifique las diferentes partidas que originaron dichas utilidades y revise si tales ajustes ya fueron realizados⁵, bien sea mediante la recepción de recursos económicos relacionados con su venta o disposición, o por la terminación de la causa que les dio origen.

En opinión del CTCP la distribución de dividendos y participaciones relacionados con la adopción por primera vez solamente debería efectuarse cuando las ganancias sean

⁴ 10.6 Al realizar los juicios descritos en el párrafo 10.4, la gerencia puede también considerar los requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas.

⁵ Se entenderían realizados, en el caso de propiedades de inversión, cuando la venta es efectuada.

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



efectivamente realizados, lo cual puede ocurrir al vender el activo (la anterior recomendación se realiza sin tener en cuenta los efectos fiscales y societarios que podría traer, los cuales deben ser analizados por la administración de la entidad).

Adicionalmente, el CTCP ha resuelto otras consultas sobre este mismo tema, las cuales puede consultar de manera gratuita en la página web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, consultas 2017-025, 2017-279, 2016-475, y 2015-793.

Para terminar, le recomendamos revisar el contenido del “Boletín informativo contable de orientación y aplicación de los nuevos marcos de referencia contable y de aseguramiento”, emitido por la Superintendencia de Sociedades, el 8 de marzo de 2016, y en el cual se dan orientaciones sobre el tratamiento que debe darse al ajuste por la conversión a los nuevos marcos normativos, y que en la práctica corresponde al ajuste que debió realizarse en los libros al inicio del período de aplicación de estas normas, esto es el 1 de enero de 2016, para una entidad del Grupo 2. (En:

<https://www.supersociedades.gov.co/Historial%20de%20Noticias/2016/BOLET%C3%8DN%20INFORMATIVO%20CONTABLE.pdf> (consulta realizada el 25 de marzo de 2019).

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 1 de Abril del 2019

1-2019-005348

Para: **pulis97@hotmail.com**

2-2019-008542

FLOR ALEIDA RODRIGUEZ

Asunto: Consulta 2019-147

Buenos días

Damos respuesta a su consulta 2019-147

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-147 Venta de propiedades de inversión env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20

