



CTCP-10-00735-2017

Bogotá, D.C.,

Señora
ANA MILENA GARAY CASTAÑEDA
agaray@urasociados.com.co

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	24 de mayo de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-459- CONSULTA
Tema	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 y 2132 de 2016, 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 3º 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.

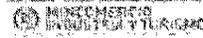
RESUMEN

“La entidad que adopta por primera vez la NIIF para las PYMES y utiliza la exención de costo atribuido en las propiedades de inversión no puede utilizar como costo atribuido el costo según los PCGA anteriores.”

CONSULTA (TEXTUAL)

“Somos revisores en una compañía que tiene como única actividad el arrendamiento de bienes inmuebles, tales como, edificios y apartamentos mediante arrendamientos operativos.”

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



El contador de la entidad argumenta reconocer dichos activos como propiedades, planta y equipo, toda vez, que es su única actividad. Por ende, fueron reconocidos al modelo del costo – depreciación – deterioro de acuerdo a la sección 17 de la NIIF para las PYMES. Esto incurre en el reconocimiento de un gasto por depreciación en el futuro. Y me da a entender que su (sic) la actividad es arrendar es una actividad secundaria si (sic) se podría reconocer como propiedad de inversión, de lo contrario, como propiedad, planta y equipo.

Sin embargo, la revisoría fiscal piensa que cumple con la definición de propiedades de inversión, toda vez, que se tiene con el fin de obtener rentas. Esto incurre en cambios del valor razonable con efecto en el resultado.

De acuerdo con lo anterior:

Es correcto que dichos activos sean reconocidos como propiedades, planta y equipo y no como propiedades de inversión? (sic). De ser así, y partiendo de que la entidad tiene registrado en su contabilidad unos avalúos realizados con anterioridad a la fecha de transición, las (sic) cuales fueron eliminados contra ganancias acumuladas en el ESFA, y en veras de que las NIIF buscan reflejar la realidad de la entidad, ¿debieron tener en cuenta dichos avalúos como costo revaluado según la exención del párrafo 35.10 (d), y no el modelo del costo, ya que dichas propiedades fueron adquiridas hace mucho tiempo y no reflejan el valor real de las propiedades ?”.

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.

El párrafo 16.2 de la NIIF para las PYMES dice:

“Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o*
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.”*

Con base en el párrafo transcrito y la información suministrada por el consultante, se puede inferir que los bienes inmuebles de la compañía cumplen con la definición de propiedades de inversión, ya que puede identificarse que el destino principal de estos activos es la obtención de rentas y no el uso de ellos. Ahora bien, el hecho de que sea la única actividad de la entidad, no la exime de reflejar en los estados financieros los hechos económicos de manera fidedigna.

Para el caso concreto de la consulta, cabe aclarar, que la entidad que adopta por primera vez la NIIF para las PYMES y utiliza la exención de costo atribuido en las propiedades de inversión puede utilizar el valor razonable o una revaluación según los PCGA anteriores, siempre y cuando respete los criterios de la NIIF para las PYMES, pero en ningún caso se permite utilizar como costo atribuido el costo según los PCGA anteriores.

Finalmente, es bueno recordar que la opción de usar una revaluación o el valor razonable como costo atribuido a la fecha de transición, es una posibilidad y no obligación, puesto que se trata de una exención voluntaria.



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,

DANIEL SARMIENTO PAVAS
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento P. / Luis Henry Moya.



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 13 de Junio del 2017

1-INFO-17-009150

Para: **agaray@urasociados.com.co**

2-INFO-17-006916

ANA MILENA GARAY CASTAÑEDA

Asunto: Respuesta a la consulta 2017-459

Buenos días:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

CONSEJERO

Anexos: 2017-459.pdf

Proyectó: JESSICA ANDREA AREVALO MORA - CONT

Revisó: DANIEL SARMIENTO PAVAS

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 **Gobierno de Colombia**

 **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**

 **Todos por un Nuevo País**
Por donde vamos



GD-FM-
010 V4

