

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

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

Bogotá D. C., - 4 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	20 de agosto de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-447- CONSULTA
Tema	Propiedad de inversión.

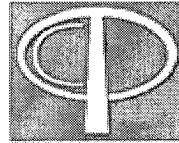
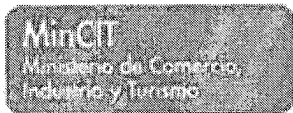
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, en aplicación de la facultad conferida en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo 1 y 2, procede a responder una consulta

CONSULTA (TEXTUAL)

"Es del conocimiento del público, nacional e internacional que la Asociación Deportivo Cali desde el año 2000 inició con otra entidad, la cual se encargó de la construcción de un estadio de fútbol ubicado en el corregimiento de Rozo, jurisdicción del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, en inmediaciones del Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón.

Al término de la construcción y una vez se halle completamente terminado en todas sus obras, dicho estadio tendrá dos clases de copropietarios:

- *Uno, la Asociación Deportivo Cali a la cual le pertenecerán el área de la cancha de fútbol, las tribunas, los camerinos, los locales comerciales, los parqueaderos y otras áreas integradas, y*
- *Dos, los propietarios de las suites que son inmuebles regidos bajo reglamento de propiedad horizontal, destinados a albergar a los copropietarios y a sus acompañantes cuando asistan a los partidos del fútbol de los torneos nacionales e internacionales en los que compite el equipo profesional de la Asociación y a otros espectáculos artísticos. Los copropietarios de las suites son personas naturales y personas jurídicas, las cuales han adquirido uno o varios de estos inmuebles.*



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

La información gráfica de las suites y del estadio los pueden ver en:

<https://www.google.com.co/#q=p%C3%A1gina+web+estadio+deportivo+cali>

Las suites son inmuebles similares a un apartamento en propiedad horizontal, ubicadas en la parte superior de las tribunas de occidental y de oriental de dicho escenario deportivo.

Uno de los copropietarios puede ser la Compañía ABC S.A.S. la cual tiene actualmente en su rubro de propiedades, planta y equipo, sin depreciación alguna el costo de una o varias suites. La(s) suite(s) de la Compañía ABC S.A.S. la(s) puede(n) usar los accionistas de ella, sus empleados o invitados especiales e incluso ocasionalmente alquilarlas para determinados espectáculos con alta demanda de público.

Es necesario precisar que en Colombia solo existe este inmueble con esta clase de inmuebles (suites). La Asociación Deportivo Cali también es copropietaria de varias suites, las cuales puede destinar a la venta, al uso de sus directivos o de personas invitadas. La casi totalidad de los copropietarios son también asociados aportantes de la Asociación Deportivo Cali.

Sobre el particular, nos permitimos formularles los siguientes interrogantes a título de consulta:

- 1. ¿La Compañía ABC S.A.S. puede reconocer la(s) suite(s) adquiridas como activo en su Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), de acuerdo a los parámetros de definición de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Plenas y Pymes?*
- 2. ¿En el evento de que tenga la calidad de activo bajo las NIIF, las suites de propiedad de la Compañía ABC se reconocerían como Propiedades de Inversión en el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), reclasificándolas de la propiedad, planta y equipo donde están registradas actualmente?"*

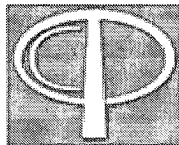
CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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. Según el párrafo 4.4 del Marco Conceptual para la Información Financiera y el párrafo 2.15 de NIIF para Pymes un activo se define como un recurso controlado por la entidad, resultado de sucesos pasados y del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Por ende, si la Compañía ABC SAS tiene el derecho de propiedad de las suites del Estadio de Fútbol del Deportivo Cali y ellas tienen el potencial de generar beneficios económicos futuros a través de su venta o uso, se podrá concluir que las suites cumplen con la definición de activo y deben tratarse así en los estados financieros de la Compañía ABC SAS.



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

2. El párrafo 5 de la NIC 40 (Propiedad de Inversión) define:

“Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

*(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien 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 las suites **no** cumplen con la definición de propiedad de inversión, ya que las pueden usar los accionistas, los empleados, algunos invitados especiales y las pueden llegar a alquilar ocasionalmente para determinados espectáculos con alta demanda, por lo cual se observa que se utilizan para fines administrativos. Sin embargo, si puede identificarse el destino principal del activo, aquellas que sean para renta o valorización y no para uso, son propiedades de inversión.

En el párrafo 9 se observan ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión, entre las cuales el literal c) menciona un ejemplo similar al caso descrito en la consulta:

“(...) propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) (...)”

En conclusión, si el destino de las suites puede identificarse individualmente, la entidad debe contabilizarlas también por separado. Si no fuera así, la propiedad se califica como propiedad planta y equipo cuando se utilice una porción insignificante de él para obtener rentas, plusvalías o ambas.

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 FRANCO
Presidente

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

