



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

Bogotá D. C., 28 NOV 2014

Señor
John Alberto Nuñez Hernández
john_nunez70@hotmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	17 de octubre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014- 566- CONSULTA
Tema	¿Bienes inmuebles dados en arrendamiento se consideran 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, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3º del artículo 3º del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2º del artículo 3º 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 empresa en la que su objeto social es el arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad, tiene arrendados unos locales en un centro comercial.

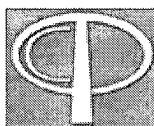
Consulta:

1-¿Estos bienes inmuebles en arriendo, se considerarían Propiedad de Inversión o Propiedad Planta y Equipo para dicha empresa en mención? Solicitamos por favor aclaración sobre esta consulta, me puede citar la norma (plenas o full) o sección (para pymes) en la que se respalde su respuesta"

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.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



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

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

NIIF PLENAS

El párrafo 5° de la NIC 40 (Propiedad de Inversión) define las propiedades de inversión así:

“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.”

El párrafo 7° de la NIC 40 (Propiedad de Inversión) establece otras características de las propiedades de inversión así:

“Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. (...)” (negritas fuera del texto)

El párrafo 8° de la NIC 40 (Propiedad de Inversión) establece ejemplos de propiedades de inversión así:

“Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión: (...) (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”.

NIIF PYMES

El párrafo 16.2 de la Sección 16 Propiedades de Inversión, define las propiedades de inversión así:

“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.”

En conclusión, si los activos cumplen la definición de propiedades de inversión, esto es terrenos y edificios que se tienen para generar rentas o apreciaciones de capital, o ambas, estos activos se presentarán en los estados financieros dentro del grupo de propiedades de inversión.

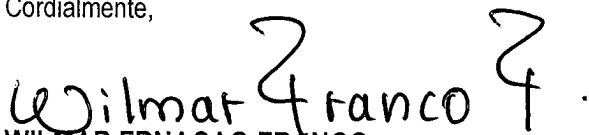


Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Esto es consecuente con lo indicado en el párrafo 29 de la NIC 1 y con el párrafo 3.15 de la NIIF para Pymes, en donde se establece que una entidad debe presentar o revelar **por separado cada clase de partidas similares con importancia relativa. Una entidad presenta o revela por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.**

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 FRNACAO FRANCO
Presidente

Proyectó: MAPP.

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.

Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP