

OFICIO 115-026896 DEL 15 DE MARZO DE 2021

CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Me refiero a su escrito radicado en esta Entidad con el número y fecha citados en la referencia, que trata sobre clasificación de bienes inmuebles utilizados en la operación de la entidad, y sobre lo cual consulta:

“Me dirijo a ustedes con el objetivo de presentar la siguiente consulta en relación a la clasificación de bienes inmuebles utilizados para generar los ingresos operacionales principales y si deben presentar y medirse como propiedad de inversión o propiedad planta y equipo:

Una sociedad que tiene como su actividad principal generadora de renta el arrendamiento de bienes inmuebles propios, debe registrar contablemente dichos inmuebles como Propiedad Planta y equipo o como Propiedad de Inversión, a la luz de las siguientes consideraciones y teniendo en cuenta que la entidad aplica la NIIF PLENAS:

Las propiedades de Inversión (NIC 40) en su párrafo 5: - establece que la 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 su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios.

- Las propiedades planta y equipo (NIC 16) en su párrafo 6 establece la siguiente definición de propiedad planta y equipo: Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un periodo.

- NIC 40 párrafo.7: Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital 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. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 - Propiedades, planta y equipo, se aplica a las propiedades ocupadas por el dueño.

Reconocimiento contable: El registro de los inmuebles - como propiedad de inversión implica que los cambios generados entre la medición inicial y su valor razonable se reconozcan en el resultado del periodo. Cuando una sociedad tiene como objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles propios cuenta con una

cantidad considerable de inmuebles, por lo cual al realizar la actualización de dichos inmuebles a valor razonable, impactará el resultado del periodo en un monto incluso superior al ingreso generado por su actividad principal, presentando en el resultado grandes alteraciones de los ingresos producto del cambio de valor de los activos en el mercado, lo anterior modifica significativamente los ingresos operacionales (producto de los arrendamientos) y alteran de forma importante y poco real los indicadores financieros y los márgenes de la entidad.

- El incremento de los ingresos por la valoración de los activos generará utilidades que la compañía no podría distribuir ya que no cuenta con la caja para hacerlo. Adicionalmente la entidad por política contable mide las propiedades de inversión a su valor razonable, por lo que no podría depreciar los inmuebles en mención a pesar de que son los activos más relevantes usados en la operación de la entidad, todo esto contribuye a alterar aún más los márgenes de la entidad al no puede asociar el costo más representativos del ingreso que corresponde al uso y desgaste del bien.

¿Con base en las consideraciones anteriores, para este caso en particular, sería prudente registrar los bienes inmuebles como propiedad de planta y equipo, apoyados en el párrafo 6 de la NIC 16 “¿Propiedad Planta y Equipo”, teniendo en cuenta la afectación directa al Estado de Resultados, con el reflejo de unas utilidades elevadas que no reflejan la realidad económica de la actividad principal de la sociedad o se consideraría más apropiado su registro como Propiedad de Inversión?”

Previo a resolver su solicitud es necesario aclarar que las consultas que se presentan a esta Entidad se resuelven de manera general, abstracta e impersonal, de acuerdo con las facultades conferidas en ejercicio de las atribuciones de inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales expresamente señaladas en la Ley 222 de 1995 y se circunscribe a hacer claridad en cuanto al texto de las normas de manera general, para lo cual armoniza las disposiciones en su conjunto de acuerdo al asunto que se trate y emite su concepto, ciñéndonos en un todo a las normas vigentes sobre la materia.

A continuación, se da respuesta a sus interrogantes:

No es posible darle el tratamiento de Propiedad, Planta y Equipo, a las propiedades de inversión debido a que estas últimas cumplen con las características señaladas en el párrafo 7 de la NIC 40: “*Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital 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.*” Y en el mismo párrafo se señala que esta es la diferencia respecto de los elementos de Propiedad, Planta y Equipo.

Por otra parte, los arrendamientos a los que se refiere la NIC 16 en el párrafo 6 son de bienes diferentes a las que señala la NIC 40 en los párrafos sobre: “*Clasificación*

de propiedades como propiedades de inversión” y que básicamente no son bienes inmuebles.

La NIC 40 aborda la medición posterior de propiedades de inversión al valor razonable y dicho valor no debería ser diferente en forma material del valor reconocido inicialmente, ya que la lógica financiera es que el valor de adquisición obedezca a valor de mercado; de no ser así, la consecuencia lógica es que se generen unas diferencias materiales en la contabilidad al hacer la medición posterior.