

Concepto N° 0022
11-03-2024
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2024-002078
Fecha de Radicado	19 de enero del 2024
N° de Radicación CTCP	2024-0022
Tema	Propiedades de inversión – Reconocimiento y medición

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Soy Revisor Fiscal de una Entidad que entre sus activos tiene varios bienes inmuebles, de los cuales, cuatro (4) utiliza para el desarrollo de sus actividades y 21 inmuebles arrienda a terceros mediante arrendamiento operativo.

Las preguntas son las siguientes:

- 1. Los bienes inmuebles que se arriendan se deben tratar como propiedades, planta y equipo?*
- 2. Si la Administración decide tratar estos inmuebles como propiedades de inversión, debe registrar en resultados la variación del valor razonable, es decir, dentro del resultado del ejercicio del periodo que informa y no en otro resultado integral?*
- 3. Se pueden tratar como propiedades de inversión y el mayor valor razonable registrarlo incrementando el valor de estas en débito y como contrapartida incrementar el patrimonio, para no registrar en el resultado el incremento del valor razonable ?"*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En primer lugar, es importante aclarar que una vez emitidos los decretos que ponen en vigencia los estándares de contabilidad e información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe realizarse conforme al marco técnico normativo aplicable a cada entidad. Dado que la

consulta no especifica a qué grupo pertenece la entidad en cuestión, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de la NIIF para las Pymes correspondiente al Grupo 2, que se encuentra contenido en el Anexo 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

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

1. ¿Los bienes inmuebles que se arriendan se deben tratar como propiedades, planta y equipo?

El reconocimiento de los bienes inmuebles bajo la NIIF para las Pymes, que están sujetos a contratos de arrendamiento operativo, debe llevarse a cabo de acuerdo con la Sección 16 – Propiedades de inversión, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

*“16.2 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. (...)”

2. Si la Administración decide tratar estos inmuebles como propiedades de inversión, debe registrar en resultados la variación del valor razonable, es decir, dentro del resultado del ejercicio del periodo que informa y no en otro resultado integral?

Las propiedades reconocidas como propiedades de inversión deben medirse posteriormente a su valor razonable, según lo establecido en el siguiente párrafo:

*“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. (...)”* Subrayado fuera de texto.

3. Se pueden tratar como propiedades de inversión y el mayor valor razonable registrarlos incrementando el valor de estas en débito y como contrapartida incrementar el patrimonio, para no registrar en el resultado el incremento del valor razonable?”

Técnicamente, como se indicó en la respuesta a la pregunta anterior, la variación del valor razonable de una propiedad de inversión, se debe reconocer directamente en los resultados del ejercicio. Es importante no confundir el tratamiento contable de una propiedad de inversión con el de una propiedad, planta y equipo medida posteriormente por el modelo de revaluación, en donde, frente al incremento en su valor revaluado, este aumento se reconoce directamente en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación¹.

Finalmente, es importante destacar que este tratamiento contable se fundamenta en el hecho de que las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida

independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esta distinción es clave para diferenciar las propiedades de inversión de aquellas que son ocupadas por el propietario.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero – CTCP

Notas al pie

1. [↑](#) Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para Pymes, Sección 17 PPYE, párrafo 17.15C.