

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

CTCP -10-01132-2016

Bogotá, D.C.,

Señora  
**DIANA PATRICIA JIMENEZ PAMPLONA**  
djimenezp2009@gmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10



MinCIT

2-2016-016589  
2016-09-14 11 07 24 AM FOL: 2  
MEDIO: Email ANE:  
REM: WILMAR FRANCO FRANCO  
ADES: DIANA PATRICIA JIMENEZ PAMPLONA

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	09 de 08 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-631 -CONSULTA
Tema	Clasificación de activos entre PPE y 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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3° 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*Clasificación bajo NIIF PYMES de unas propiedades que posee una inmobiliaria cuyo objeto principal es la construcción y arrendamiento posterior de estos bienes.*

*Una entidad que se dedica exclusivamente a construir bienes inmuebles para luego arrendarlos directamente a terceros, ¿cómo debe clasificarse en su contabilidad bajo NIIF PYMES estos bienes, cómo propiedades de inversión según la sección 16 o cómo propiedades planta y equipo según la sección 17?*

*¿Cuándo utiliza una pequeña parte de una de las áreas construidas como sede administrativa, cómo se clasifica, cómo propiedades de inversión según la sección 16 o cómo propiedades planta y equipo según la sección 17?*

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



GD-FM-009.v11

## 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 del consultante, nos permitimos señalar:

1. Una entidad que se dedica exclusivamente a construir bienes inmuebles para luego arrendarlos directamente a terceros, ¿cómo debe clasificarse en su contabilidad bajo NIIF PYMES estos bienes, cómo propiedades de inversión según la sección 16 o cómo propiedades planta y equipo según la sección 17?

La respuesta a su pregunta puede encontrarla en el párrafo 16.1 y 16.2 de la sección 16 y el párrafo 17.1 de la sección 17 del marco técnico de las empresas del Grupo 2:

### Sección 16 Propiedades de Inversión

*“16.1 Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión del párrafo 16.2, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo (véase el párrafo 16.3), que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, y quedarán dentro del alcance de la Sección 17, a menos que pase a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable será medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha”. (Negrilla no incluida en el texto original).*

*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.” (Negrilla no incluida en el texto original).

### Sección 17 Propiedades, planta y equipo

*“17.1 Esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como a las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado. La Sección 16 Propiedades de Inversión se aplicará a propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado”. (Negrilla no incluida en el texto original).*

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

Sobre el concepto de costo o esfuerzo desproporcionado consultar los párrafos 2.14A a 2.14D, del marco técnico del Grupo 2, incorporado en el Decreto 2496 de 2015.

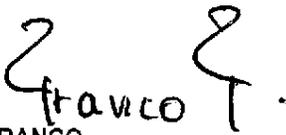
2. ¿Cuándo utiliza una pequeña parte de una de las áreas construidas como sede administrativa, cómo se clasifica, cómo propiedades de inversión según la sección 16 o cómo propiedades planta y equipo según la sección 17?

Si la parte utilizada como propiedad planta y equipo no es una parte insignificante, la entidad distribuirá el costo de la propiedad en dos componentes separados, el de propiedad planta y equipo y el de propiedades de inversión. Si la parte de propiedades, planta y equipo es insignificante toda la propiedad podrá ser contabilizada como propiedades inversión. El párrafo 16.4 del marco técnico del Grupo 2 indica lo siguiente:

*"16.4 En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17".*

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 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,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

