

CTCP-10-01489-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
LEIDY MARCELA FLOREZ GOZALEZ
contabilidadsocomer2@miune.net

Asunto: Consulta: 1-2019-031913

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	07 de noviembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1089-CONSULTA
Código referencia:	O-2-972
Tema:	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 los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se 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 tercero 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.

RESUMEN

La entidad no seleccionó de forma adecuada sus políticas contables al reconocer, medir, presentar, y revelar los inmuebles arrendados que cumplen la definición de propiedades de inversión como elementos de propiedad, planta y equipo, lo anterior deberá corregirse teniendo en cuenta que se debe realizar una reexpresión retroactiva de las cifras comparativas en los estados financieros.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSULTA (TEXTUAL)

Somos una empresa dedicada a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios tales como edificios, lotes, apartamentos mediante arrendamiento operativo.

La entidad adoptó las NIIF para las PYMES.

Los activos de la sociedad se reconocieron como propiedad planta y equipo, aunque a la luz de la norma eran propiedad de inversión, se tomó esa decisión porque los activos no se iban a seguir valorando posteriormente al balance de apertura, es decir se iba a dejar a la política de costo.

De acuerdo a las modificaciones del anexo 2 del Decreto 2496 de 2015 las entidades pertenecientes al grupo 2 podrían optar por aplicar el modelo de costo o el modelo de revaluación como modelos de medición para las partidas correspondientes a propiedad, planta y equipo a partir del primero de enero 2017, la entidad realizó avalúos en el año 2018 y revalúo la propiedad planta y equipo reconociendo este aumentó directamente en el ORI en el patrimonio.

Teniendo en cuenta que su clasificación inicial se realizó como propiedad planta y equipo y no como propiedad de inversión, ¿De acuerdo a la NIIF para Pymes, es correcto haber reconocido la revaluación de la PPYE de acuerdo con el anexo 2 del Decreto 2496 de 20015?

¿Es correcto haber llevado el valor de la revaluación al patrimonio y no al estado de resultados?

¿Si reclasificamos a partir de 2019 a propiedad de inversión se deben reexpresar los estados financieros desde el ESFA? De ser así, los valores de la revaluación que fueron reconocidos en el ORI deberíamos entonces reclasificarlos en resultados?

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Una propiedad de inversión se define en la sección 16 de la NIIF para las PYMES, de la siguiente

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

manera:

*“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”.*

Por lo anterior si una entidad que aplica la NIIF para las PYMES mantiene inmuebles para arrendarlos a través de un régimen de arrendamiento operativo, debió clasificar dichos activos como propiedades de inversión de conformidad con lo establecido en la sección 16 de la NIIF para las PYMES. No obstante, si el valor razonable de dichas propiedades no puede medirse de manera fiable, sin un costo o esfuerzo desproporcionado, dichas propiedades se medirán utilizando el modelo del costo¹.

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”*².

A continuación nos referimos a cada una de las preguntas del consultante:

Teniendo en cuenta que su clasificación inicial se realizó como propiedad planta y equipo y no como propiedad de inversión, ¿De acuerdo a la NIIF para Pymes, es correcto haber reconocido la revaluación de la PPYE de acuerdo con el anexo 2° del Decreto 2496 de 20015?

La entidad mencionada por el consultante no seleccionó de forma adecuada sus políticas contables al reconocer, medir, presentar, y revelar los inmuebles arrendados que cumplen la definición de propiedades de inversión como elementos de propiedad, planta y equipo, el cual debe corregirse teniendo en cuenta que se debe realizar una reexpresión retroactiva de las cifras comparativas en los estados financieros tal como lo menciona la sección 10 de la NIIF para las PYMES.

Teniendo en cuenta lo anterior, las propiedades de inversión se medirán al valor razonable con cambios en resultados, y no es adecuado utilizar el método de la revaluación el cual corresponde con una selección de política contable para los elementos de propiedad, planta y equipo.

¹ Ver párrafos 15.1, 16.1, y 16.7 de la NIIF para las PYMES (anexo 2° DUR 2420 de 2015)

² Ver párrafo 16.7 de la NIIF para las PYMES (anexo 2° DUR 2420 de 2015)

¿Es correcto haber llevado el valor de la revaluación al patrimonio y no al estado de resultados?

No es adecuado haber aplicado el modelo de revaluación a propiedades de inversión, la sección 16 indica que la propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, deben ser medidas al costo, según lo establecido en la sección 17, a menos que pase a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable sea medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha.

Si los responsables de los estados financieros, en un período posterior a la fecha de reconocimiento inicial, con fundamento en nueva información disponible concluyen que a partir de esta fecha si estará disponible una medida fiable del valor razonable, en un contexto de negocio en marcha, las propiedades de inversión serían medidas al valor razonable con cambios en resultados. De no cumplirse estos requisitos las propiedades de inversión deberán continuar siendo medidas al costo, y no sería aplicable el modelo de revaluación permitido para los elementos de propiedades, planta y equipo.

El método de la revaluación es una medición posterior opcional aplicable a los elementos de propiedad, planta y equipo, por lo que corresponde con un error contable, el medir la propiedad de inversión usando el método de la revaluación.

Las propiedades de inversión deben medirse por el valor razonable con cambios en resultados en la fecha en la que se informa, siempre que el valor razonable pueda medirse sin costo o esfuerzo desproporcionado³.

¿Si reclasificamos a partir de 2019 a propiedad de inversión se deben reexpresar los estados financieros desde el ESFA? De ser así, los valores de la revaluación que fueron reconocidos en el ORI deberíamos entonces reclasificarlos en resultados?

La utilización del modelo de revaluación para las propiedades de inversión contabilizadas al costo, según la sección 17, es un error, que debe ser ajustado conforme a los requerimientos de la NIIF para las Pymes.

Para la corrección de errores se debe realizar una reexpresión retroactiva de las cifras comparativas en los estados financieros tal como lo menciona la sección 10 de la NIIF para las PYMES.

³ Ver párrafo 16.7 de la NIIF para las PYMES (anexo 2° DUR 2420 de 2015)

En el periodo en el que se advierte el error contable se deben reexpresar las cifras comparativas de los estados financieros y se deben realizar las revelaciones correspondientes (véase párrafos 10.19 a 10.23 de la NIIF para las PYMES, que se encuentra en el anexo 2° del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones).

La reexpresión de estados financieros, consiste en corregir el reconocimiento, medición e información a revelar de los importes de los elementos de los estados financieros, como si el error cometido en periodos anteriores no se hubiera cometido nunca (tomado del párrafo 5° de la NIC 8, que se encuentra en el anexo uno del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones)⁴.

Por último realizaremos una referenciación de la sección 10 que trata el tema de errores contables:

Pregunta	Normativa
¿Qué es un error de periodos anteriores?	<p>10.19 Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:</p> <p>(a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse; y</p> <p>(b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.</p> <p>10.20 Dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, la inadvertencia o mala interpretación de hechos, así como los fraudes.</p>
¿Cómo se corrigen los errores de periodos anteriores?	<p>10.21 En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento:</p> <p>(a) reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o</p> <p>(b) si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo.</p>
¿Qué pasa si es impracticable determinar	10.22 Cuando sea impracticable la determinación de los efectos de un error en la información comparativa de uno o más periodos anteriores

⁴ También puede observar la consulta 2018-0167 emitida por parte del CTCP.



Pregunta	Normativa
los efectos de errores de periodos anteriores?	presentados, la entidad reexpresará los saldos iniciales de los activos, pasivos y patrimonio del primer periodo para el cual la reexpresión retroactiva sea practicable (que podría ser el periodo corriente).
¿Qué información se debe revelar sobre errores de periodos anteriores?	10.23 Una entidad revelará la siguiente información sobre errores en periodos anteriores: (a) la naturaleza del error del periodo anterior; (b) en la medida en que sea practicable, para cada periodo anterior presentado, el importe de la corrección para cada partida afectada de los estados financieros; (c) en la medida en que sea practicable, el importe de la corrección al principio del primer periodo anterior sobre el que se presente información; y (d) una explicación, si no es practicable determinar los importes a revelar en los apartados (b) o (c). No es necesario repetir esta información a revelar en estados financieros de periodos posteriores.

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 de la 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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2019-031913

CTCP

Bogota D.C, 13 de diciembre de 2019

Señor(a)
LEIDY MARCELA FLOREZ GONZALEZ
CLL 20 6-17 OF 301
contabilidadsocomer2@miune.net
RISARALDA - PEREIRA

Asunto : CONSULTA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDAD DE INVERSION

Saludo

Damos respuesta a su consulta 2019-1089

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1089 Propiedades de inversión env LVG WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT