

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-009034
Fecha de Radicado	14 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0137
Tema	Propiedades de inversión - derechos

CONSULTA (TEXTUAL)

“Una Pyme del sector inmobiliario es propietaria de varias bodegas, identificadas como propiedades de inversión, al ser puestas en arrendamiento, sobre estas bodegas constituyeron leaseback y se ejercerá la opción de compra al final del contrato; ¿es correcto que se sigan identificando estos inmuebles como propiedades de inversión y no como otro activo, por ejemplo, derechos?; lo que conlleva a que se realice la depreciación del inmueble por la vida útil del bien.”

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:

Acerca de las inquietudes planteadas dentro de la consulta, es importante precisar que el CTCP es un organismo de carácter consultivo respecto de temas de carácter técnico contable como se expuso en el párrafo anterior y dentro de sus funciones no está el desarrollar consultoría de carácter independiente.

Es pertinente recomendar el análisis dentro de los marcos técnicos normativos la definición de activo y su debida clasificación para los efectos de la información financiera. Ahora bien, de acuerdo con el **Anexo No. 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 referente a las Normas de Información Financiera para el Grupo 2** o NIIF para las Pymes, la clasificación de los activos está dada por el uso que se les otorgue en la Empresa. En este caso, si la propiedad se mantiene con el objetivo de obtener ingresos por arrendamiento, se debe reconocer dentro del alcance de la Sección 16 como una propiedad de inversión.

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

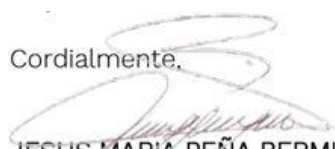
**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Asimismo, el reconocimiento de una venta con arrendamiento financiero posterior (leaseback) de que trata la Sección 20, no es una condición que cambie el uso del activo del que se está beneficiando la entidad y que se espera, como desenlace del leaseback, vuelva a ser de propiedad del vendedor-arrendador en el futuro.

Es importante recordarle también, que las propiedades de inversión cuyo valor razonable se pueden 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. Solo en el caso en que se pueda demostrar que la medición implica un costo o esfuerzo desproporcionado o no es fiable, el elemento deberá medirse por el modelo del costo (costo menos depreciación acumulada menos deterioro de valor) de la Sección 17, sin que esto tampoco cambie la clasificación de la propiedad de inversión por propiedades, planta y equipo.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

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