



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

Bogotá D. C., **13 DIC. 2013**

Señor

**DIEGO BERMUDEZ**

Gerente Financiero

Parque Arauco Colombia

Calle 77 No 7-44, Oficina 402

Bogotá, D.C.

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	21 de Octubre de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013-334 – CONSULTA
Tema	Presentación de modelo de valoración de Propiedades de Inversión

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta que por traslado hiciera la Superintendencia de Sociedades, mediante radicado número 2013-01-405122.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"En aplicación a la Norma Internacional de Información Financiera NIIF1 y de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40, las sociedades Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S. y Eje Construcciones S.A.S., identificadas con NIT 900.460.297 y 900.079.790, van a reclasificar las propiedades, planta y equipo que se tienen para obtener rentas como propiedades de inversión; en este sentido, la política contable de medición adoptada por las Compañías será la del modelo de valor razonable, siguiendo lo establecido en el párrafo B87 de la NIIF 10: aseguramiento de la conformidad con las políticas contables del grupo, que para el caso de estas Compañías, es la política de Parque Arauco S.A., Casa Matriz Chilena.*

*Las compañías Inversiones Inmobiliarias Arauco Alameda S.A.S., Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S., Inversiones Inmobiliarias Barranquilla Arauco S.A.S., Inversiones Colombianas Arauco S.A.S., actualmente no cuentan con propiedades de inversión, pero en el futuro si las tendrán, las cuales aplicarán la misma política.*

*La determinación del valor razonable requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo. Las estimaciones realizadas y supuestos a utilizar por las sociedades se basarán en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.*



MinCIT  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

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

*Lo anterior se pone de manifiesto con el ánimo de informar la política de valoración de estas propiedades, tanto para su balance de apertura, como para su contabilidad recurrente, y de esta manera, obtener algún comentario por parte de ustedes con respecto a dicho modelo.*

*Estamos atentos a cualquier aclaración o documentación requerida." (sic)*

## 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.

Como se ha indicado en ocasiones anteriores, es importante aclarar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no es un organismo autorizado para calificar las actuaciones de los profesionales de la contaduría pública. No obstante, considera apropiado realizar las siguientes aclaraciones:

- ✓ En efecto, el párrafo B87 de la NIIF 10 pretende que los estados financieros consolidados del grupo sean elaborados con políticas contables uniformes entre los miembros. No obstante, pueden utilizarse políticas contables diferentes en los estados financieros individuales o separados de los miembros y posteriormente, realizar los ajustes pertinentes para los estados financieros consolidados de tal manera que se cumpla con el requerimiento de contabilización del consolidado. Por tanto, el criterio de selección y aplicación de una política si bien puede definirse como política de grupo para facilitar el consolidado, debe cumplir con lo establecido en el párrafo 13 de la NIC 8: *"Una entidad seleccionará y aplicará sus políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares, a menos que una NIIF requiera o permita establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas. Si una NIIF requiere o permite establecer esas categorías, se seleccionará una política contable adecuada, y se aplicará de manera uniforme a cada categoría"*
- ✓ En relación con las propiedades de inversión, la NIC 40 especifica que después del reconocimiento inicial, la entidad debe seleccionar la política contable que aplicará para la medición posterior. El párrafo 30 dispone sobre el particular:  
  
*"A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión". Estas exenciones son para casos particulares, por lo cual, en general, la entidad puede escoger libremente la política de medición, la cual sólo puede ser cambiada de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".*
- ✓ Si se escoge el valor razonable, su medición debe cumplir lo establecido en la NIIF 13. Esto implica respetar la jerarquía de valor razonable, que en primera instancia busca el nivel 1, que corresponde a un valor de mercado sin ajustes. Si esto no es posible, puede recurrirse a un nivel 2, que puede ser un valor de mercado con ajustes, o el enfoque del costo para el caso de propiedades de inversión. Cabe anotar que la medición a valor razonable de las propiedades de inversión deberá considerar lo establecido en el



**MinCIT**  
Ministerio de Comercio,  
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

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

párrafo 40 de la NIC 40, a saber:

*“Cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales”*

- ✓ El concepto de Unidad Generadora de Efectivo (UGE) es utilizado por la NIC 36 para efectos de determinar el deterioro de valor de un activo o de un grupo de activos, lo cual es distinto al valor razonable. Al respecto, el párrafo 9 de la NIC 36 indica:

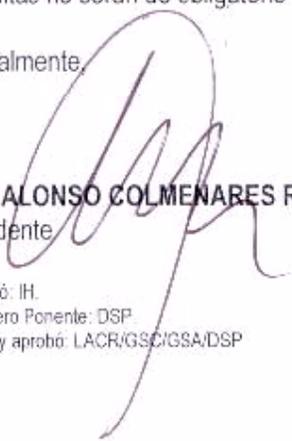
*“La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo”.*

En este sentido, una UGE se define como: *“el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo a favor de la entidad que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos”.*

- ✓ Con base en lo anterior, se considera apropiado indicar que la política definida para la valoración de las propiedades de inversión debe tomar en cuenta de forma específica lo contemplado en la NIC 40; sin embargo, para el análisis y la determinación del deterioro de valor de los activos, se deberá aplicar lo contemplado en la NIC 36. La medición posterior de un activo y su deterioro de valor son dos temas diferentes.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,

  
**LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ**  
Presidente

Proyectó: IH.  
Consejero Ponente: DSP  
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP