

**CONCEPTO 642 DE 26 DE AGOSTO DE 2015
CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Bogotá, D.C.

Señor

JOSÉ ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO

Consultor Empresarial NIIF/IFRS.

CEO y socio de International Accounting S.A.S.

Celular: 315-5740730/311-7662830

internationalaccounting@gmail.com

Asunto: **Consulta**

Destino: Externo

Origen: 10

Fecha de Radicado 26 de julio de 2015

Entidad de Origen Consejo Técnico de la Contaduría Pública

No. de Radicación CTCP 2015-642-CONSULTA

Tema Medición de las propiedades de inversión

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Una entidad Pyme posee un bien inmueble destinado únicamente a entregarlo en arrendamiento, a obtener sus rentas mensuales y a valorizarse notablemente como ha ocurrido hasta el momento. Para la empresa es claro que posee un bien que de acuerdo con las NIIF que le corresponde converger es una Propiedad de Inversión. El inmueble consta de un lote de terreno y un edificio. Cuando se adquirió no se separó contablemente el terreno del edificio y el total de ambos quedo contabilizado en Construcciones y Edificaciones y se ha venido depreciando linealmente con vida útil fiscal de veinte (20) años. Fue adquirido hace más de cinco años y hasta el momento (diciembre 31 de 2014) no se ha practicado el avalúo requerido de acuerdo con los PCGA

del decreto 2649 de 1993 y por ende no ha reflejado su valorización.

Para efectos de la preparación del ESFA al 1 de enero de 2015, la propiedad de inversión se reconocerá por el valor de su costo histórico (Medición en el reconocimiento inicial) de acuerdo con el párrafo 16.5 de NIIF para Pymes. La Medición posterior al reconocimiento (31 de diciembre de 2015) se debe hacer de acuerdo con lo indicado en el párrafo 16.7 de la NIIF para Pymes.

Sobre el particular se interroga:

¿De acuerdo con el párrafo 16.7 de la NIIF para Pymes, la Medición posterior al reconocimiento de la Propiedad de Inversión se puede seguir manteniendo al Costo Histórico o se debe hacer obligatoriamente al Valor Razonable?"

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.

El párrafo 35.10 de la Sección 35 de la NIIF para las PYMES establece:

"Una entidad podrá utilizar una o más de las siguientes exenciones al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF:

(...)

*(c) **Valor razonable como costo atribuido.** Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.*

*(d) **Revaluación como costo atribuido.** Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por utilizar una revaluación según los PCGA anteriores, de una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF o en una fecha anterior, como el costo atribuido en la fecha de revaluación".*

Lo anterior significa que, en la NIIF para las PYMES no existe la exención en la fecha de transición de utilizar como

costo atribuido el costo según PCGA anteriores. Si la entidad utiliza este último significa que:

1. La entidad no está aplicando ninguna exención de costo atribuido porque está utilizando el costo histórico, el cual no se encuentra en el párrafo 35.10 de la Sección 35 de la NIIF para las PYMES.
2. La vida útil debe estar correctamente calculada según los criterios de la NIIF para las PYMES.
3. En la NIIF para las PYMES opera el concepto de jerarquía, es decir, que no existe la opción de elegir entre medir una propiedad de inversión al valor razonable o al costo, porque la medición posterior se realiza indiscutiblemente al valor razonable y solo se utiliza el costo cuando no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado el valor razonable.
4. En el momento que se utilice el modelo de costo-depreciación-deterioro la propiedad de inversión se reclasificará a Propiedad, 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 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,

(Fdo.) DANIEL SARMIENTO PAVAS, Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.