

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-011288
Fecha de Radicado	28 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0255
Tema	Propiedades de inversión NIIF Plenas

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“La empresa pertenece a un grupo empresarial que no cotiza en bolsa y aplica NIIF plenas. Al efectuar en análisis de revaluación de las propiedades de inversión nos genera un efecto en el estado de resultados del periodo de \$1.536 millones (Ingreso) y su respectivo efecto en impuesto diferido por \$153 millones.*

*Estados financieros separados:*

*Revisando la IAS40 no encontramos ninguna excepción al reconocimiento de la revaluación en resultados cuando la operación se realiza entre vinculados.*

*Estados financieros consolidados:*

*Para el caso de los estados financieros consolidados del grupo, el valor de las propiedades de inversión se integra a propiedad planta y equipo, considerando que son activos en uso por el grupo consolidado y se deben reconocer bajo IAS 16, por lo cual se mantiene el registro de la revaluación en ORI.*

*Inquietud: Al no encontrar una excepción en la norma y tampoco una que lo prohíba ¿Podemos aplicar nuestro juicio profesional registrándolo al ORI en los estados financieros separados? ¿Existe alguna NIIF en la que nos podamos apoyar teniendo en cuenta que no cotizamos en bolsa? Lo anterior, teniendo en cuenta además que no es un ingreso efectivamente realizado susceptible de distribución a los accionistas.”*

## 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:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Primero indicarle al peticionario que dentro de las funciones del CTCP, no se encuentra realizar asesorías.

En desarrollo de la Ley 1314 de 2009, se convergieron las normas colombianas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información con estándares internacionales de aceptación mundial. En la consulta se indica que la entidad aplica NIIF plenas, por lo tanto, es pertinente considerar la definición de las propiedades de inversión de la NIC 40:

*“es una propiedad (terreno o un edificio—o parte de un edificio—o ambos) mantenida (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso) para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines y no para:*

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o*
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.”*

**Algunos ejemplos considerados dentro de la norma como - (NIC40.8):**

<b>propiedades de inversión</b>	<b>no son propiedades de inversión</b>
<p><i>“(a) Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.</i></p> <p><i>(b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital).</i></p> <p><i>(c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relacionado con un edificio mantenido por la entidad) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.</i></p> <p><i>(d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.</i></p> <p><i>(e) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.”</i></p>	<p><i>“(a) Inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 Inventarios), por ejemplo, propiedades adquiridas exclusivamente para su disposición en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas.</i></p> <p><i>(b) [eliminado]</i></p> <p><i>(c) Propiedades ocupadas por el dueño (véase las NIC 16 y NIIF 16), incluyendo, entre otras, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas.</i></p> <p><i>(d) [eliminado]</i></p> <p><i>(e) Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.”</i></p>

Clasificación:

**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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

40.7 “Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a propiedades ocupadas por el propietario y la NIIF 16 a las propiedades ocupadas por el propietario mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso.”

#### Medición posterior:

En la medición posterior, la entidad debe establecer su política contable que puede ser el modelo del valor razonable o el modelo del costo.

“32A La entidad puede:

- (a) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y
- (b) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades de inversión, independiente de la elección realizada en (a).”

De ser la opción b) existen excepciones que la norma indicada señala:

“53 Existe una presunción refutable de que una entidad podrá medir, de forma fiable y continua, el valor razonable de una propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en propiedades de inversión después de un cambio en su uso) existe evidencia clara de que la entidad no va a poder medir de forma fiable y continua el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, el mercado para propiedades similares está inactivo (es decir, existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones de precios no son actuales o los precios de transacciones observadas indican que el vendedor estuvo forzado a vender), y no se pueda disponer de otras formas de medir el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede medir con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, medirá dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). **Si una entidad determinase que el valor razonable de una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NIC 16 para propiedades de inversión de las que sea dueña o de acuerdo con la NIIF 16 para propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad continuará aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.**” *Negrita fuera de texto*

Respecto a si: ¿Podemos aplicar nuestro juicio profesional registrándolo al ORI en los estados financieros separados? ¿Existe alguna NIIF en la que nos podamos apoyar teniendo en cuenta que no

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

cotizamos en bolsa? Lo anterior, teniendo en cuenta además que no es un ingreso efectivamente realizado susceptible de distribución a los accionistas.

Conforme al párrafo 7 de la NIC 1 la definición de Otro Resultado Integral - ORI: *“comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del periodo tal como lo requieren o permiten otras NIIF.”*

El ORI comprende partidas de ingresos y gastos derivados de cambios en el superávit de revaluación (*de propiedades, planta y equipo y de activos intangibles*), nuevas mediciones de los planes de beneficios a empleados definidos, ganancias y pérdidas procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio o activos financieros medidos a valor razonable, entre otros<sup>1</sup>. Así las cosas, las ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo, deben ser reconocidas en el otro resultado integral (a menos que se revierta una disminución anterior que se haya reconocido en el resultado) mientras que las ganancias por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, deben ser reconocidas directamente en el estado de resultados.

#### Consideraciones en el procedimiento para estados financieros consolidados:

*“B86(a) Combinan partidas similares de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos, y flujos de efectivo de la controladora con los de sus subsidiarias.*

*(b) Compensan (eliminan) el importe en libros de la inversión de la controladora en cada subsidiaria y la parte de la controladora en el patrimonio de cada subsidiaria (la NIIF 3 explica la forma de contabilizar la plusvalía relacionada).*

*(c) Eliminan en su totalidad los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo intragrupo relacionados con transacciones entre las entidades del grupo (resultados del periodo procedente de transacciones intragrupo que están reconocidos en activos, tales como inventarios y activos fijos, se eliminan totalmente). Las pérdidas intragrupo pueden indicar un deterioro de valor, que requerirá su reconocimiento en los estados financieros consolidados. La NIC 12 Impuesto a las Ganancias se aplicará a las diferencias temporarias que surjan como consecuencia de la eliminación de las ganancias y pérdidas derivadas de las transacciones intragrupo.*

*B87 Si un miembro del grupo utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de los miembros del grupo al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables del grupo.*

*B88 Una entidad incluirá los ingresos y gastos de una subsidiaria en los estados financieros consolidados desde la fecha en que obtenga el control hasta la fecha en que cese dicho control sobre la subsidiaria. Los ingresos y gastos de la subsidiaria deberán basarse en los importes de los activos y pasivos reconocidos en los estados financieros consolidados en la fecha de la adquisición. Por ejemplo, un gasto por depreciación reconocido en el estado del resultado integral consolidado después de la fecha de la adquisición se basará en los valores razonables de los*

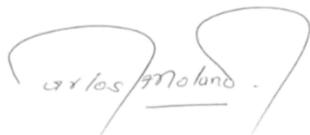
<sup>1</sup> Tomado de los literales a) al h) del párrafo 7 NIC 1.

*activos depreciables relacionados reconocidos en los estados financieros consolidados en la fecha de la adquisición.”<sup>2</sup>*

**En conclusión** se requiere un juicio para determinar si una propiedad cumple los requisitos como propiedades de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma congruente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y con las guías correspondientes que figuran en los párrafos 7 a 13. Por otro lado, todas las operaciones entre compañías (intergrupo) que afecten el estado integral deberán eliminarse y medirse las operaciones de acuerdo con las políticas corporativas adoptadas, por cuanto la entidad deberá aplicar para el consolidado la uniformidad en las políticas contables adoptadas por el grupo y eliminar todos los impactos que tenga en la medición de la propiedad de inversión que se reconoció en los estados financieros separados y que sean generadas por operaciones entre sí en el resultado integral.

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,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

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

<sup>2</sup> Anexo 1 DUR 2420 de 2015 numeral B86 a B88 NIIF Plenas