

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-006863
Fecha de Radicado	21 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0092
Tema	Edificaciones de uso indeterminado

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) “¿Las edificaciones con uso indeterminado corresponden a activos por derechos de uso?”. (…)”

Esta consulta se traslada por competencia al CTCP de la Superintendencia Nacional de Salud.

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:

En primer lugar, es importante aclarar que una vez emitidos los decretos que ponen en vigencia los estándares de contabilidad e información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe realizarse conforme al marco técnico normativo aplicable a cada entidad. Dado que la consulta no especifica a qué grupo pertenece la entidad en cuestión, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de las NIIF Plenas correspondiente al Grupo 1, que se encuentra contenido en el Anexo 1 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015¹.

Respecto a la pregunta, es esencial clarificar algunas definiciones contenidas en el marco normativo mencionado.

NIIF 16 – Arrendamientos / Apéndice A – Definiciones de términos²:

“Activo por derecho de uso: Un activo que representa un derecho a que un *arrendatario* use un *activo subyacente*³ durante el *plazo del arrendamiento*.”

¹ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-1-del-dur-2420-de-2015-normas-de-informacion/compilacion-anexo-1-a-diciembre-31-de-2020-niif>

² Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 1 NIIF Plenas NIIF 16 Arrendamientos, Apéndice A Definiciones de términos.

³ Un activo que es el objeto de un **arrendamiento**, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un **arrendador** a un **arrendatario**.

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

En términos generales, este tipo de activo se refleja en el estado de situación financiera de un arrendatario y denota el derecho a usar un activo subyacente durante el plazo del contrato de arrendamiento. Es importante destacar que el uso del activo debe haber sido establecido por la entidad para cumplir con las disposiciones del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, en la NIC 40 – Propiedades de Inversión⁴, se hace referencia a un “*uso futuro no determinado*”. Esta norma clasifica terrenos o edificaciones como propiedades de inversión cuando la administración aún no ha decidido su destino, ya sea para uso propio o para la venta a corto plazo en el curso ordinario de las actividades del negocio. Por consiguiente, las propiedades que aún no tienen un uso específico se clasifican bajo esta normativa debido a que se mantienen con el objetivo de obtener la apreciación del capital.

La NIC 40 señala lo siguiente:

“8 Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

(a) (...)

(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). (...)*”. Subrayado fuera de texto.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

⁴ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 1, NIC 40 Propiedades de inversión, Clasificación de propiedades como propiedades de inversión o como propiedades ocupadas por el propietario, Párrafo 8.