

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2024-045275
Fecha de Radicado	6 de diciembre de 2024
No. Radicación CTCP	2024-0450
Tema	Reconocimiento de un inmueble arrendado

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) solicito su concepto frente al alcance e interpretación que se le puede dar a lo contemplado en el párrafo 17.2 numeral de las NIIF para PYMES en lo concerniente a la expresión "para arrendarlos a terceros" ¿Está abarcaría que se pudiera clasificar un único bien inmueble que una entidad tenga en arrendado como propiedad plata y equipo, teniendo en cuenta que esta actividad no es su objeto social? ¿Cómo se diferencia esta expresión frente a la definición que contempla el párrafo 16.2 a fin de interpretarla de manera armónica con la expresión citada del párrafo 17.2 literal a? (...)"

RESUMEN:

La clasificación de un inmueble bajo la Sección 16 – Propiedades de inversión de la NIIF para las Pymes depende de si cumple con la definición establecida en el párrafo 16.2. Por otro lado, lo establecido en la Sección 17 – Propiedades, planta y equipo, con referencia a "para arrendarlos a terceros" en el párrafo 17.2, generalmente se aplica a activos distintos de bienes inmuebles, como maquinaria, equipos o vehículos.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto de su pregunta, y conforme lo establecido en el párrafo 16.2 de la NIIF para las Pymes, las propiedades de inversión se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su

uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Así mismo, es relevante enunciar lo incorporado en el alcance de la sección 16, en donde se manifiesta que solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del costo de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

En línea con lo anterior, la Nota de la página 5 del módulo 16 del Material de formación sobre la NIIF para las Pymes (versión 2019-01), menciona que: *"Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los otros activos que posee una entidad. Los flujos de efectivo independientes distinguen las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por sus propietarios (descritas en el párrafo 16.2(a)). El uso de una propiedad para producir bienes o servicios, como en una fábrica, o el suministro de bienes o servicios, como en un establecimiento minorista, o con fines administrativos, como en una oficina principal, genera flujos de efectivo atribuibles no sólo a la propiedad, sino también a otros activos utilizados en la producción o el suministro"*. Traducción libre.

Ahora, según lo establecido en el párrafo 17.2 de la NIIF para las Pymes, con referencia a "para arrendarlos a terceros", generalmente se aplica al arrendamiento de activos distintos de bienes inmuebles, como maquinaria, equipos o vehículos.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón/Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno