

Bogotá, D.C.,

#### REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2024-046113
Fecha de Radicado	16 de diciembre de 2024
No. Radicación CTCP	2024-0460
Tema	Reconocimiento inmuebles construidos y arrendados

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) Una empresa que tiene por objeto social principal la construcción y venta de vivienda urbana, comercialización de lotes y activades (sic) inmobiliarias. Esta empresa construyo un edificio (sic) de y el cual dividió en varios locales y los cuales los tiene arrendado, asi mismo tiene la sala de ventas en el mismo edificio.*

*¿La empresa está obligada a reclasificar este activo fijo a propiedad de inversión?*

*¿De ser así en que grupo de cuentas se reclasificaría?*

*¿Esta reclasificación es solo para informes de Estados de situación financiera o se debe reflejar en los libros de contabilidad? (...)"*

#### RESUMEN:

La clasificación de un inmueble como propiedades de inversión se realizará siempre que cumpla con los criterios establecidos en el párrafo 16.2 de la NIIF para las Pymes.

#### 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 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.

Una vez la entidad clasifique un activo como propiedad de inversión, dicha clasificación deberá aplicarse para todos los efectos, incluyendo su registro contable (para su control), y su presentación en el estado de situación financiera.

En este último caso, se debe considerar lo siguiente:

- Si la propiedad de inversión se mide a valor razonable, deberá presentarse como "propiedad de inversión, medida a valor razonable".
- Si se mide utilizando el modelo del costo, deberá presentarse como "propiedad de inversión, medida al costo".

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

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

**Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

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