

CTCP-10-00750-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

ANDRÉS RESTREPO CANO

andres.restrepo@o-i.com

Asunto: Consulta: 1-2019-017110

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	05 de junio de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0579-CONSULTA
Código referencia:	O-1-360
Tema:	Terreno y edificio no utilizado por cambio de uso.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Si la entidad no tiene la suficiente claridad de tratar el terreno y edificio como un activo no corriente mantenido para la venta, o como una propiedad de inversión, entonces deberá tratarlo como un elemento de propiedad, planta y equipo y revelar dicha información como lo describe el literal c) del párrafo 79 de la NIC 16.

CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Consulta acerca del tratamiento contable de bienes inmuebles que ya no son utilizadas en el proceso productivo ni por la administración.

Antecedentes:

Calle 28 N.º 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



Cristalería Peldar S.A empresa dedicada a la fabricación de productos de vidrio, tenía en el municipio de Envigado una de sus sedes fabriles y desde las cuales también tenía sus oficinas administrativas, en el año 2017 la Compañía tomó la decisión de cerrar la planta de Envigado y relocizarla en el municipio de Zipaquirá, lugar donde tenía otra de sus plantas, para lo cual en el 2018 reubicó su sede administrativa, y solo hasta enero de 2019 apagó sus hornos en Envigado y culminó su proceso productivo, solo quedando un breve espacio para culminar con las labores de despacho del producto terminado que aún tenemos allí. A la fecha sabemos que vamos a vender el lote, pero no tenemos un plan de negocios definido toda vez, que debemos esperar estudios de suelos, etc. y lo más seguro es que al cierre de 2019 no se tenga una intención clara de venta a corto plazo.

Inquietud

A razón de esto surgen varias preguntas entorno al reconocimiento del terreno e inmueble producto del cambio de uso, teniendo en cuenta que en 2019 se terminó con el proceso de producción el cual utilizaba el mayor porcentaje de los terrenos e inmuebles, este dejaría de clasificar como propiedades, planta y equipo ya que no está siendo ocupada por el dueño, solo hay un espacio pequeño dedicado a las labores de despacho.

1. *¿Cómo debería presentar al cierre de 2019 estos inmuebles y terrenos? Consideramos que no clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta NIIF 5 ya que si bien se tiene la intención de venta no cumple con los requisitos planteados por la norma, y tampoco consideramos cumple con las definiciones de PPE NIC 16, por lo que nos queda pensar que clasifican como Propiedades de Inversión NIC 40 ya que, si bien no se reciben rentas, se puede pensar que se tiene para generar plusvalía.*
2. *¿De ser clasificadas como propiedades de Inversión y teniendo en cuenta que nuestra política contable para la medición posterior tanto de las propiedades de Inversión como de PPE son al método del costo, porqué valor deberíamos realizar la transferencia de PPE a propiedades de Inversión (a valor razonable o a valor en libros)?*
3. *Una vez estén clasificadas como propiedades de inversión (si clasifica).*
 - a) *Si fue transferida a valor razonable la diferencia entre el valor razonable y el importe en libros en la fecha de cambio de uso debería reconocerse en el ORI o P&G y esta es objeto de depreciación (edificios), ya que nuestra política para medición posterior es el método del costo.*
 - b) *Si fuese transferida a valor en libros esta seguirá siendo objeto de depreciación (edificaciones), ya que utilizamos el modelo del costo.*

Calle 28 N.º 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

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Clasificación de un terreno y edificio bajo las NIIF

Un terreno o un edificio mantenido por la entidad se clasificaría de conformidad con su uso o función dentro de la entidad, de acuerdo con lo siguiente:

Clasificación	Características
Propiedad, planta y equipo (NIC 16)	Terrenos y edificios para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y que se esperan utilizar durante más de un periodo (NIC 16.6).
Propiedad de inversión (NIC 40)	Terreno o un edificio —o parte de un edificio— o ambos, mantenido (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 (NIC 40.5).
Inventarios (NIC 2)	Terrenos y edificios poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación, o en proceso de producción para ser vendidos (NIC 2.6).
Activos no corrientes mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios (NIIF 5)	Terrenos y edificios que no se consideran inventarios, sobre los cuales su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado (NIIF 5.6); siempre que el activo esté disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos, y su venta debe sea altamente probable (NIIF 5.7).
Activos por derecho de uso (NIIF 16)	Terrenos y edificaciones mantenidos bajo contratos de arrendamiento suscritos por la entidad en calidad de arrendatario, que no se consideren de bajo valor o como un contrato de corto plazo (NIIF 16.5).
Otros activos no financieros	Terrenos y edificios que no cumplen los requisitos para clasificarse en los puntos anteriores.

Tratamiento contable de terrenos y edificios que cumplan la definición de propiedad, planta y equipo, pero actualmente no se encuentran para su uso por parte de los propietarios de la entidad.

Cuando un activo deja de ser usado por la entidad, y se mantiene sin un propósito específico en el corto plazo, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- En caso de mantenerse como elemento de propiedad, planta y equipo, el activo se seguirá depreciando

Calle 28 N.º 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

así se encuentre sin utilizar, o se haya retirado del uso activo (NIC 16.55);

- Es probable que el retirar activos del uso al que se encontraban designados, puede generar un indicador de deterioro de conformidad con lo establecido en la NIC 36; lo que implicará realizar la medición del importe recuperable de los activos para determinar si existe una pérdida por deterioro de valor de los activos (NIC 36.9);
- No puede ser tratado como un activo no corriente mantenido para la venta, debido a que no se estima que su venta es altamente probable (NIIF 5.7) y la entidad no ha iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador (NIIF 5.8);
- No pueden ser tratadas como propiedades de inversión, si se trata de elementos de propiedad, planta y equipo ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellas (NIC 40.9 literal c);
- Para que el terreno y edificio pueda transferirse de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, se hace necesario que la entidad defina que lo utilizará para obtener rentas o apreciación del capital, por lo que solamente *“un cambio aislado en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia del cambio de uso”* (NIC 40.57).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, si la entidad no tiene la suficiente claridad de tratar el terreno y edificio como un activo no corriente mantenido para la venta, o como una propiedad de inversión, entonces deberá tratarlo como un elemento de propiedad, planta y equipo y revelar dicha información como lo describe el literal c) del párrafo 79 de la NIC 16¹.

Tratamiento contable del terreno y edificación, en caso de ser clasificadas como propiedades de Inversión (teniendo en cuenta que la política contable de medición posterior tanto de las propiedades de Inversión como las de PPYE será al método del costo)

Si la entidad considera que el terreno y la edificación mantenidos por la entidad, debe clasificarse como propiedad de inversión, teniendo en cuenta que se trata de una propiedad que se tiene para un uso futuro no determinado (ver literal b) del párrafo 8 de la NIC 40²) debe tratar dicha transferencia de acuerdo con el párrafo 59 de la NIC 40, es decir sin variar el importe el importe en libros que se atribuye a la propiedad de inversión.

Por lo tanto, en el caso de la consulta, el valor inicial de las propiedades de inversión (terrenos e inmuebles) que vienen transferidos de PPYE, sería el mismo valor en libros, de acuerdo con lo siguiente:

¹ Los usuarios de los estados financieros también podrían encontrar relevante para cubrir sus necesidades la siguiente información: (...)

(c) **el importe en libros de las propiedades, planta y equipo retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.**

² (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)*

Calle 28 N.º 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

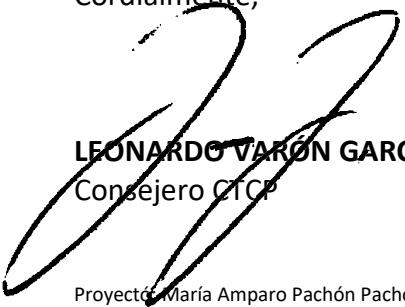
*59 los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y medición que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las propiedades de inversión. **Cuando la entidad utiliza el modelo del costo, las transferencias entre propiedades de inversión, instalaciones ocupadas por el dueño e inventarios, no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.***

En razón al párrafo 59 de la NIC 40, no podrá utilizarse el valor razonable para realizar la transferencia de elemento de propiedad, planta y equipo a propiedades de inversión.

Ahora bien, si al momento de realizar la transferencia la entidad mide sus propiedades de inversión por el valor razonable, entonces deberá trasladar el bien de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión por su valor razonable, y tratar dicha incremento o reducción como una revaluación de propiedad, planta y equipo, antes de utilizar la medición a valor razonable de propiedad de inversión con cargo a resultados del periodo (ver párrafo 61 de la NIC 40).

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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTC

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.

Calle 28 N.º 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

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 17 de Julio del 2019

1-2019-017110

Para: **andres.restrepo@o-i.com**

2-2019-020677

ANDRES RESTREPO

Asunto: Consulta 2019-0579

Buenos días

Damos respuesta a su Consulta 2019-0579



LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-0579 PPE que no está en uso env LVG WFF.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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

GD-FM-009.v20