



CTCP-10-00335-2016

Bogotá, D.C.,

Señor

JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO

Consultor Empresarial NIIF/IFRS

Gerente de International Accounting SAS

internationalaccounting@gmail.com



MinCIT

2-2016-004763
2016-03-30 01:56:52 PM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CAS

Asunto: Consulta

Destino: Externo

Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	21 de Agosto de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-707-CONSULTA
Tema	Bien inmueble en fideicomiso en uso de la entidad

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 y sus modificaciones, el cual 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 3 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Una entidad Pyme posee un bien inmueble (terreno y edificio) el cual fue entregado en fideicomiso a una sociedad fiduciaria. La entidad al entregar el bien en fideicomiso mediante escritura pública lo trasladó contablemente a Activos Intangibles (Derechos) Cuenta 1625 del PUC para comerciantes, descargándolo del rubro de Propiedades, planta y equipo. El Activo Intangible se ha depreciado por línea recta, sobre su costo depreciable total (terreno + edificio), sin valor residual y con vida útil de veinte (20) años, hasta el 31 de diciembre de 2014. El bien inmueble entregado en fideicomiso es controlado y entregado en arrendamiento por la entidad propietaria que lo entregó en fideicomiso. Mensualmente la entidad propietaria del inmueble recibe cánones mensuales de arrendamiento los cuales reconoce en ingresos operacionales. Estamos elaborando el ESFA y nos encontramos con esta situación. El bien inmueble tiene costo histórico de \$4.100 millones y el avalúo de su valor razonable al 1º. de enero de 2015 se tasa en \$8.500 millones sumando sus componentes de terreno y edificación.

Sobre el particular se formulan las siguientes preguntas:

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



1. *¿Para efectos del ESFA este inmueble (entregado en fideicomiso) se debe reclasificar en propiedades de inversión o en propiedades, planta y equipo, separando sus componentes de terreno y edificio?*
2. *¿Si se define que el inmueble (entregado en fideicomiso) se debe reclasificar en propiedades de inversión o en propiedades, planta y equipo para efectos de su medición en el ESFA se puede mensurar de acuerdo a los numerales c) ó d) del párrafo 35.10 de la NIIF para Pymes?*
3. *¿Estamos frente a un caso donde predomina la “esencia” sobre la “forma”?* “

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.

Con base en la información suministrada por el consultante, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Para proceder a dar la respuesta, de acuerdo con la información suministrada entendemos que la transacción se refiere a un fideicomiso en garantía, y que el control del activo continua en cabeza de la entidad que es titular de los derechos, así se haya realizado la transferencia legal del activo.

1. *¿Para efectos del ESFA este inmueble (entregado en fideicomiso) se debe reclasificar en propiedades de inversión o en propiedades, planta y equipo, separando sus componentes de terreno y edificio?*

La clasificación dependerá de la naturaleza y función que haya sido asignada al activo. En una empresa del Grupo 2 se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. si se trata de bienes que se utilizan en la producción de bienes o servicios o para fines administrativos, los derechos que se mantienen sobre el activo se clasificarán como componentes de propiedades, planta y equipo;
- b. si son bienes que se mantienen para generar rentas y plusvalías, se clasificarán como propiedades de inversión, siempre que estos sean medidos por su valor razonable y no caigan dentro del alcance de la sección 17 de la NIIF para Pymes.

2. *¿Si se define que el inmueble (entregado en fideicomiso) se debe reclasificar en propiedades de inversión o en propiedades, planta y equipo para efectos de su medición en el ESFA se puede mensurar de acuerdo a los numerales c) ó d) del párrafo 35.10 de la NIIF para Pymes?*

De acuerdo con lo establecido en el Párrafo 35.10, literales c y d, la exención de valor razonable y revaluación como costo

atribuido aplica para componentes de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles.

3. ¿Estamos frente a un caso donde predomina la “esencia” sobre la “forma”? “

Este Consejo considera que estamos frente a un caso en el que los derechos de uso de los activos, se clasifican con partidas de similar naturaleza y uso. Al aplicar el nuevo marco normativo, la práctica de separar los bienes sobre los que existían derechos de uso y los bienes cuya titularidad estaba en cabeza de la entidad se ha modificado, por lo que para efectos de la presentación en los estados financieros, estas partidas formarán parte de las propiedades, planta y equipo o propiedades de inversión, de acuerdo con la naturaleza y función que tengan los activos.

La Ley 1314 de 2009, estableció en el parágrafo del artículo 3° que los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente con su forma legal. El párrafo 2.8 de la NIIF para Pymes también indica que Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal. Esto mejora la fiabilidad de los estados financieros.”

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 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTC

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela

Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya

Revisó y aprobó: Gustavo Serrano Amaya; Wilmar Franco Franco; Daniel Sarmiento Pavas; Luis Henry Moya

