

OFICIO 115 – 078610 DEL 01 DE AGOSTO DE 2025

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y CAMBIO EN LA FUENTE DE INGRESOS

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad con número y fecha de la referencia, mediante el cual presenta la siguiente consulta:

1. *¿Qué sucede cuando la sociedad cuyo objeto social e ingresos provienen de arrendamientos de los inmuebles Propiedad Planta y Equipo, es decir activos fijos productivos, los cuales vienen siendo enajenados en los últimos tres años reduciéndose considerablemente este rubro, y los dineros recibidos por estas ventas se han monetizado, no considerando la reposición de estos?*
2. *Debido a la monetización, estas inversiones vienen generando rendimientos financieros que superan los ingresos por la actividad principal (arrendamientos). ¿Cuál sería la recomendación sobre este asunto, si en los años 2023 y 2024 los ingresos por rendimientos son mayores?*

Antes de resolver lo propio, debe reiterarse que la competencia de esta Entidad es eminentemente reglada y sus atribuciones se hayan enmarcadas en los términos del numeral 24 del artículo 189 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 82, 83, 84, 85 y 86 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 1736 de 2020, modificado por el Decreto 1380 de 2021.

Así, al tenor de lo dispuesto en el numeral 30.5 de la Resolución 100-000040 del 8/ene/2021, es función del Grupo de Análisis y Regulación Contable la de absolver las consultas referidas a la interpretación y aplicación de las normas contables, presentadas por los usuarios internos y externos, salvo las que correspondan a actuaciones específicas adelantadas por las dependencias de la Entidad y, en esa medida, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada.

En este contexto, se explica que las respuestas en instancia consultiva no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad, como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas o jurisdiccionales en un caso concreto, ni implican un pronunciamiento sobre la legalidad de actos o contratos, ya que tal análisis corresponde a las autoridades judiciales.

Es preciso aclarar que los activos destinados a obtener rentas de acuerdo con las normas de información financiera vigentes en Colombia se denominan propiedades de inversión y son medidas al valor razonable, dice el párrafo 16.2 de la Sección 16 de la NIIF para las Pymes, Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015, así:

Sección 16

Propiedades de Inversión

Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión

16.2 Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o*
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones*

De otra parte, los activos reconocidos como propiedad, planta y equipo son los destinados para el funcionamiento de la sociedad, dice el párrafo 17.2 de la Sección 17 de la NIIF para las Pymes:

Sección 17

Propiedades, Planta y Equipo

17.2 Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) *se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y*
- (b) *se esperan usar durante más de un periodo.*

Aclarado lo anterior, se entiende que la principal fuente de ingresos provienen del arrendamientos de inmuebles y que estos están siendo enajenados, actualmente la fuente principal de ingresos es producto de los rendimientos que produce el efectivo recibido de la venta de estos inmuebles, lo que denota un cambio del objeto social principal que a consideración de este Despacho debe ponerse en conocimiento del máximo órgano social para que tomen las decisiones que correspondan debidamente informadas.

En los anteriores términos se ha dado contestación a su consulta.

Cordialmente,

TRD: