

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-006838
Fecha de Radicado	16 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0172
Tema	Propiedades de inversión – impuestos

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Quisiera consultar con ustedes lo siguiente: ¿Una entidad que elige el Modelo del Valor Razonable para medir posteriormente su Propiedad de Inversión puede seguir capitalizando los costos atribuibles a la misma, como por ejemplo el impuesto predial del inmueble? Si la respuesta es afirmativa ¿Qué costos no podrían capitalizarse posteriormente en la Propiedad de Inversión?”*

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En la consulta no se indica a que grupo pertenece la entidad, por lo que daremos respuesta bajo el Marco Técnico Normativo de las NIIF plenas, por lo tanto, es pertinente considerar en primera medida:

### Definición de valor razonable:

NIIF 13. 9. es “*el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.*”

### Medición posterior al reconocimiento

De las propiedades de inversión medidas al valor razonable, la NIC 40, señala:

*“55. Si la entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor razonable, continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

*la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aunque las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.”*

Ahora el valor razonable bajo la NIIF 13. Tiene tres enfoques generales que existen para determinar el valor razonable (enfoque de mercado, enfoque del costo y enfoque del ingreso)<sup>1</sup>, dentro de ellos se considera el enfoque de medición del valor razonable de una transacción, definido en la norma antes citada:

*“B2 El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio al que una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo tendría lugar entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Una medición del valor razonable requiere que una entidad determine todos los elementos siguientes:*

- (a) el activo o pasivo concreto que es el objeto de la medición (de forma congruente con su unidad de cuenta).*
- (b) para un activo no financiero, la premisa de valoración que es adecuada para la medición (de forma congruente con su máximo y mejor uso).*
- (c) El mercado principal (o más ventajoso) para el activo o pasivo.*
- (d) las técnicas de valoración adecuadas para la medición, considerando la disponibilidad de datos con los cuales desarrollar datos de entrada que representen los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo”*

Por otro lado, la Ley 44 de 1990, establece que el hecho generador del impuesto predial unificado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerza sobre un bien inmueble, en cabeza de quien detente el título de propietario o poseedor de dicho bien, quienes, a su vez, tienen la obligación, según corresponda, de declarar y pagar el impuesto.

Bajo NIC 12 – Impuesto a las ganancias, la entidad en su aplicación debe determinar en primera medida para el reconocimiento en los libros contables, cómo espera recuperar una transacción y otros sucesos del periodo corriente que han sido objeto de reconocimiento en el periodo corriente en libros sobre la propiedad de inversión. Esa expectativa determina la base fiscal base imponible del activo y el tipo impositivo aplicable, bajo esta normativa fiscal<sup>2</sup>.

Con base en lo anterior, este Consejo concluyó *“que el impuesto predial es un gasto y debe ser causado al inicio de cada año, no da lugar a diferido en el tiempo y por el contrario lo que puede existir es un*

<sup>1</sup> Descritos en el Anexo 1 del DUR 2420 de 2015. NIIF 13-Apendice B.

<sup>2</sup> Redactado de los numerales a) y b) de la NIC 12.

*plazo para su cancelación*<sup>3</sup> y por tanto, no da lugar a ninguna recuperación que permita que el impuesto predial se reconozca como un valor dentro del rubro de la propiedad de inversión que posee la entidad.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Jay Bolaño T.

---

<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=605cd088-9824-4c33-b63b-a895265636e0>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20