

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	2021-036786
Fecha de Radicado	9 de diciembre de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0728
Tema	Cálculo deterioro propiedad de inversión

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) Me dirijo a ustedes con el fin de consultar la manera adecuada de calcular el deterioro de una propiedad de inversión que sufrió inundación en el mes de mayo de 2021 y que fue afectada en partes específicas por las cuáles se recibió indemnización de parte de la aseguradora en el mes de octubre de 2021.*

*La propiedad de inversión se encuentra contabilizada en los estados financieros a un valor global pero el resumen del siniestro y posterior reconocimiento de indemnización, detalla los daños encontrados, el valor de los mismos y el valor de pérdida reconocida en dinero.*

*De acuerdo a las NIIF para pymes, el deterioro se calculará de acuerdo al modelo de valor razonable pero al momento del reconocimiento del mismo, es imposible determinar el valor de costo de cada detalle de la propiedad por lo cual no se puede determinar el valor de costo individual con el fin de determinar el importe recuperable y por consiguiente el valor del deterioro. (…)”*

#### 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:

**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

Con respecto a la solicitud del peticionario, las normas de información financiera contienen directrices para la contabilización de las propiedades de inversión, los requerimientos pueden diferir entre los distintos marcos de información financiera, bien podría tratarse de una entidad que aplica las normas del Grupo 1 o 2 del DUR 2420 de 2015. En el caso de una entidad del Grupo 1, deberán aplicarse los requerimientos de la NIC 40 Propiedades de Inversión, y tratándose de una entidad clasificada en el Grupo 2, deberá aplicarse lo establecido en las secciones 16 o 17 de esta norma. Tales normas también contienen directrices para el reconocimiento del deterioro de propiedades de inversión que se miden por el modelo del costo o el modelo del valor razonable.

Ahora bien, la aplicación de los requerimientos para la contabilización de las propiedades de inversión, no depende de las indemnizaciones que se reciban por causa de un siniestro, bien podría reconocerse el deterioro en la fecha del siniestro, y las indemnizaciones correspondientes en otros períodos, cuando se tenga la certeza que la indemnización sería recibida, una cosa no depende la otra. Independiente de ello, al cierre de cada período, se debería evaluar si el activo se ha deteriorado y aplicar los lineamientos que son establecidas en el marco de información financiera que sea pertinente. Las bases de la indemnización pueden ser distintas de los valores registrados en la contabilidad, por ejemplo dichos activos pueden haber sido contabilizados por el método del costo y las indemnizaciones recibidas estar valoradas a precios de mercado y no necesariamente a los valores en libros. Si la propiedad está medida al costo, el deterioro se establece comparando el valor en libros, con el importe recuperable del activo. Si está medido al valor razonable, dentro de la medición periódica que debe realizarse del valor razonable, está implícito el valor del deterioro, por ello el siniestro pudo haber afectado las estimaciones del valor razonable, y ello conllevaría un ajuste por valoración, pero ello es independiente de las indemnizaciones que puedan recibirse, ellas se reconocerán cuando sea prácticamente cierto que la indemnización será recibida, pero el reconocimiento no es lineal, dado que una cosa es reconocer el deterioro de la propiedad, y otra el reconocimiento de las indemnizaciones que se recibirán.

Por último, le recomendamos tener en cuenta que las propiedades de inversión son terrenos o edificios que se tienen para generar rentas y plusvalías, en lugar de su uso para la prestación de bienes o servicios. Otros elementos distintos no podrían ser consideradas propiedades de inversión.

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

WILMAR FRANCO  
Consejero CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/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](mailto:info@mincit.gov.co)

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



GD-FM-009.v20