

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-033033</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>02 de septiembre de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0355</b>
<b>Tema</b>	<b>Avalúos de inmuebles – Grupo 2</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

*Desde octubre de 2023, (...) pagó un avalúo de su sede, con el fin de cumplir con las NIIF y tener el valor actualizado de este bien. Sin embargo, encontramos que la política contable, medía este bien al valor de reconocimiento. Por ende, se tenía el mismo valor que se pagó cuando se compró.*

*No obstante, entre revisoría fiscal y contador, se terminó encontrando que es posible incorporar este valor, siempre y cuando se cambie la política contable, a que este bien se deba tener actualizado al valor razonable, teniendo un avalúo con todos los requerimientos normativos (como es el caso, dado que el avalúo se realizó con una persona idónea, con certificaciones del Registro Abierto de Avaluadores, y el Autorregulador Nacional de Avaluadores.*

*Adicionalmente, se busca tener este valor actualizado, dado que la Cooperativa tiene un plan de negocios pendiente por realizar de la mano de Bancóldex, basado en un crédito de alto valor y poder atender a asociados en todo el Eje Cafetero. Para obtener los servicios financieros y de asesoría de esta entidad, ellos solicitan que la cooperativa tenga un patrimonio de 1.500 millones de pesos.*

*Con los contadores encontramos que es posible tenerlo, dado que el avalúo de la sede no se ha actualizado y la política contable lo tiene al valor del reconocimiento. Elevamos esta consulta, porque algunos de los consejeros dicen que esta revalorización es ilegal y que la Super puede realizar investigaciones o sanciones por este cambio.*

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

**Solicita:**

1. *Mostrar que esta operación es totalmente válida y legal desde el punto de vista contable y financiero, aportando también normativa y leyes que la respaldan, sobre todo desde el punto de vista NIIF. Igualmente, mostrar la validez de cambios en la política contable, de pasar de utilizar el monto del reconocimiento del activo material a pasar al valor razonable certificado por perito evaluador.*

*Finalmente, anticipamos que (...) tuvo una fuerte provisión de cartera este semestre, tema que ya está siendo solucionado con reclamaciones a Fondos de Garantías y negociación de los pagarés.*

*(...)”*

**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:

1. ***Mostrar que esta operación es totalmente válida y legal desde el punto de vista contable y financiero, aportando también normativa y leyes que la respaldan, sobre todo desde el punto de vista NIIF. Igualmente, mostrar la validez de cambios en la política contable, de pasar de utilizar el monto del reconocimiento del activo material a pasar al valor razonable certificado por perito evaluador.***

De acuerdo con los términos de la consulta, es importante aclarar que dentro de las competencias del CTCP no se encuentra la de determinar la validez y legalidad de las operaciones contables y financieras de una entidad. Sin embargo, basándonos en los lineamientos del Anexo No. 2 del D.U.R. 2420 de 2015, que contiene la NIIF para las Pymes, se proporcionarán las siguientes consideraciones:

Para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo (párrafos 17.15 y siguientes), la administración deberá elegir entre uno de los siguientes modelos:

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

### **"Medición posterior al reconocimiento inicial"**

17.15 La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 17.15A o el modelo de revaluación del párrafo 17.15B, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una misma clase de propiedades, planta y equipo. (...)"

En línea con lo anterior, cualquier cambio de política contable implica un análisis previo, particularmente de los criterios requeridos por la Sección 17 y, en especial, los párrafos 17.15B a 17.15D, relacionados con la aplicación del modelo de revaluación. La administración debe evaluar los impactos que podría tener al optar por aplicar dicho modelo, considerando si los estados financieros suministran información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones en la medición posterior. Además, el párrafo 10.10A de la NIIF para las Pymes incluye una excepción para aplicar por primera vez un cambio de política contable basado en el uso del modelo de revaluación, de la siguiente manera:

"La aplicación por primera vez de una política que consista en la revaluación de activos, de acuerdo con la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo es un cambio de política contable que ha de ser tratado como una revaluación, de acuerdo con la Sección 17. Por consiguiente, un cambio del modelo del costo al modelo de revaluación para una clase de propiedades, planta y equipo se contabilizará de forma prospectiva, en lugar de hacerlo de acuerdo con los párrafos 10.11 y 10.12" (Subrayado fuera de texto)

Sobre este particular, el CTCP se ha pronunciado en los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
<a href="#">2024-0254</a>	Impuesto diferido – Propiedad, Planta y Equipo (Preguntas 1 y 2)	11-06-2024
<a href="#">2019-1072</a>	Aplicación prospectiva – cambios en políticas contables	30-10-2019

En conclusión, la realización de un avalúo profesional certificado por el Registro Abierto de Avaluadores y el Autorregulador Nacional de Avaluadores deberá cumplir con el requisito de que el valor razonable pueda ser medido de forma fiable.

Es importante destacar que la NIIF para las Pymes no obliga a contratar a un perito para establecer el valor razonable de las propiedades, planta y equipo. No obstante, exige que, al aplicar el modelo de revaluación, dicho valor no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. Además, cualquier revaluación que se realice deberá reconocerse

directamente en el otro resultado integral y acumularse en el patrimonio bajo el encabezado de superávit de revaluación.

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,



**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez.

**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