

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-025066
Fecha de Radicado	28 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0218
Tema	Propiedades de inversión bajo NIIF para PYMES

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me dirijo a Ustedes para elevar las siguientes consultas:

Hechos:

Una Empresa en sus políticas contables estableció que las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el período en el que ocurren. No obstante en el año 2025 se contrató un evaluador para conocer el valor actual de esa Propiedad, encontrando que el valor del bien está muy por debajo del valor registrado en Libros de contabilidad. También que el avalúo catastral del año 2025 fue bastante menor al avalúo catastral del año 2024.

La aplicación de la política en el presente año implicaría para la Empresa presentar estados financieros con pérdida en el Resultado Integral.

Consultas:

- 1. Se permite que se reconozca el ajuste al valor razonable pérdida, disminuyendo los resultados de ejercicios anteriores?*
- 2. Es necesario modificar la política del Valor posterior de la Propiedad de Inversión, indicando que cuando haya pérdida en ajuste al valor razonable se disminuyan los resultados de ejercicios anteriores? Y si así fuera, qué implicaciones tendría la presentación de los estados financieros?*
- 3. Según los hechos descritos, esta "Propiedad de Inversión" deberá depreciarse? Si la respuesta es sí, cuál método sería el apropiado?*
- 4. Los resultados contables en los ejercicios anteriores se presentaron basados en otro avalúo técnico que se había recibido en el año 2015 y ajustes posteriores al valor razonable. ¿Es posible modificar la política sin que se afecten los resultados informados de ejercicios anteriores? cómo se hace? (...)"*

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

RESUMEN:

La medición posterior al reconocimiento inicial de una propiedad de inversión no constituye una elección libre de política contable entre los modelos de costo y valor razonable, sino que depende de las circunstancias particulares de la entidad bajo el marco de la NIIF para las PYMES. Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión puede determinarse de manera fiable y sin incurrir en costos o esfuerzos desproporcionados de forma continua, la entidad debe medirla al valor razonable, reconociendo en resultados los cambios que se produzcan. En caso contrario, la medición debe realizarse conforme al modelo del costo previsto en la Sección 17.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En primer lugar, es importante aclarar que una vez emitidos los decretos que ponen en vigencia los estándares de contabilidad e información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe realizarse conforme al marco técnico normativo aplicable a cada entidad. Dado que la consulta no especifica a qué grupo pertenece la entidad en cuestión, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de la NIIF para las PYMES correspondiente al Grupo 2, que se encuentra contenido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

En orden a los planteamientos e inquietudes formuladas por el consultante, nos permitimos señalar:

- 1. Se permite que se reconozca el ajuste al valor razonable pérdida, disminuyendo los resultados de ejercicios anteriores?***
- 2. Es necesario modificar la política del Valor posterior de la Propiedad de Inversión, indicando que cuando haya pérdida en ajuste al valor razonable se disminuyan los resultados de ejercicios anteriores? Y si así fuera, qué implicaciones tendría la presentación de los estados financieros?***

4. Los resultados contables en los ejercicios anteriores se presentaron basados en otro avalúo técnico que se había recibido en el año 2015 y ajustes posteriores al valor razonable. ¿Es posible modificar la política sin que se afecten los resultados informados de ejercicios anteriores? cómo se hace?

Para dar respuesta a estas inquietudes, es importante precisar que la medición posterior al reconocimiento inicial de una propiedad de inversión no constituye una elección libre de política contable entre los modelos de costo y valor razonable, sino que depende de las circunstancias particulares de la entidad.

Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión puede determinarse de manera fiable y sin incurrir en costos o esfuerzos desproporcionados de forma continua, la entidad debe medirla al valor razonable, **reconociendo en resultados los cambios que se produzcan**. En caso contrario, la medición debe realizarse conforme al modelo del costo previsto en la Sección 17.

Así lo establece el párrafo 16.7 de la NIIF para las PYMES:

"Medición posterior al reconocimiento

16.7 Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. (...) Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable. (...)" Resaltado propio

Los cambios reconocidos corresponden a las ganancias generadas o a las pérdidas incurridas durante el período de medición, las cuales deben reflejarse en el estado de resultados del ejercicio. En consecuencia, no es procedente registrar dichas pérdidas contra resultados de ejercicios anteriores, dado que la norma requiere su reconocimiento únicamente en el período en que se producen.

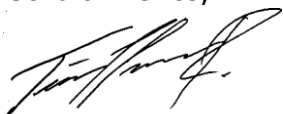
De lo contrario, se configuraría un error contable en los términos de la Sección 10 de la NIIF para las PYMES (Políticas contables, estimaciones y errores), por no aplicar correctamente el requerimiento de la Sección 16. Este tipo de error conllevaría la necesidad de efectuar ajustes retrospectivos para corregir los estados financieros, a fin de asegurar la representación fiel, la comparabilidad y el cumplimiento normativo.

3. Según los hechos descritos, esta "Propiedad de Inversión" deberá depreciarse? Si la respuesta es sí, cuál método sería el apropiado?

La medición posterior de las propiedades de inversión bajo el modelo de valor razonable **no implica el cálculo de depreciación**. Los ajustes en este modelo corresponden exclusivamente a la determinación de un nuevo valor razonable en cada fecha de reporte, cuyos cambios deben reconocerse en el estado de resultados del período.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co