

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-026923
Fecha de Radicado	11 de agosto de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0237
Tema	Propiedades, planta y Equipo – Valor razonable en terrenos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Soy Representante Legal de la organización (...). La UNIDAD NACIONAL DE FISCALIA PARA LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA LAVADO DE ACTIVOS decretó el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo del dominio sobre el 100% de las acciones que conforman la Sociedad y actualmente se encuentra bajo la administración y control de la Sociedad de Activos Especiales SAE.

En la pasada Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas se me solicito por parte de la SAE extender a ustedes dos inquietudes técnicas para efectos de contar con su valiosa orientación en cuanto al tratamiento adecuado:

1. La SAE no aprobó los estados financieros de la compañía correspondientes a los ejercicios 2023 y 2024 debido a que los avalúos de los predios rurales que conforman el activo no se han realizado debido a la falta de recursos financieros para cancelar dichos avalúos y a la difícil accesibilidad a los terrenos, razón por la cual no ha sido posible actualizar el valor contable de dichos bienes.

En ese contexto, solicito muy respetuosamente a este Consejo Técnico su orientación profesional sobre:

Si la falta de actualización del valor contable de los predios rurales por ausencia de avalúos constituye causal suficiente para que el ente interventor se abstenga de aprobar los estados financieros o si por el contrario pueden ser aprobados dejando esta salvedad.

(...) Agradecemos inmensamente su orientación para proceder de manera adecuada, dando cumplimiento a las obligaciones normativas, garantizando la presentación fidedigna de la información financiera de la sociedad y en concordancia con las disposiciones legales y contables aplicables. (...)"

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:

En la aplicación del modelo del costo, la ausencia de un valor razonable no afecta el cumplimiento de los requerimientos contables. Sin embargo, bajo el modelo de revaluación, la falta de actualización de los valores razonables —cuando sea material— constituiría un incumplimiento del marco normativo aplicable, lo cual impactaría la razonabilidad en la presentación de los estados financieros de la entidad.

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 referencia a la consulta, y de conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, es pertinente señalar que el CTCP carece de competencia para pronunciarse sobre asuntos de carácter societario como los planteados por el peticionario, los cuales corresponden a otras autoridades competentes. Bajo este contexto, y en atención a lo descrito en la consulta, este Consejo se limita a pronunciarse sobre el tratamiento contable aplicable a los modelos de medición posterior de las propiedades, planta y equipo, establecidos en los marcos técnicos normativos vigentes en Colombia, contenidos en el DUR 2420 de 2015, para el Grupo 1 (NIIF Plenas) y el Grupo 2 (NIIF para las PYMES). Estos deben ser aplicados por la entidad según su clasificación, para efectos de la preparación y presentación de estados financieros de propósito general.

De acuerdo con la información suministrada, si la entidad cumple con la hipótesis de negocio en marcha y, al 31 de diciembre de 2024, presenta en sus estados financieros predios rurales (terrenos y construcciones) reconocidos como propiedades, planta y equipo, deberá aplicar la política de medición posterior al reconocimiento inicial, optando por el **modelo del costo** o por el **modelo de revaluación**, conforme a lo previsto en la NIC 16 o en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, según corresponda.

Modelo del costo: no exige actualización periódica de los valores contables, por lo cual los activos se presentan al costo histórico menos la depreciación y el deterioro acumulados. En este modelo, la ausencia del valor razonable no afecta el cumplimiento de los requerimientos contables.

Modelo de revaluación: requiere que los activos se midan a su valor razonable en la fecha de revaluación. Para su adecuada aplicación, la entidad debe disponer de un valor razonable fiable, lo cual normalmente implica la realización de avalúos técnicos por peritos idóneos. La falta de actualización de los valores de los predios rurales, en este caso, podría constituir un incumplimiento del marco normativo aplicable.

En todo caso, en el contexto de la NIC 16, el párrafo 34 establece:

“La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes las revaluaciones hechas cada tres o cinco años”. Subrayado fuera del texto.

Con base en lo anterior, se concluye que la ausencia de avalúos no constituye, por sí sola, una causal automática que impida la aprobación de los estados financieros, en la medida en que la entidad haya adoptado el modelo del costo. Sin embargo, si la política contable definida por la entidad corresponde al modelo de revaluación, la omisión de la actualización del valor razonable —de ser material— sí implicaría un incumplimiento de los requerimientos de la NIC 16 o de la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, lo que afectaría la razonabilidad de la información presentada.

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 - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: 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