

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2024-044221
Fecha de Radicado	27 de noviembre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0442
Tema	Propiedad de inversión – Medición posterior

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) respetuosamente solicito:

PETICIÓN

a. Emitir concepto técnico sobre las siguientes situaciones expuestas:

1. *Informar cuál debería ser la política contable más adecuada para el reconocimiento contable en el marco de las NIIF para PYMES al cierre de la vigencia 2024 en una Entidad que tiene en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 un saldo reconocido por concepto de inmuebles catalogados como propiedades de inversión por \$39.102 millones de pesos, estimación obtenida producto de avalúo técnico realizado en el año 2013, dicho bien representa aproximadamente el 99% del total del activo de la Compañía y constituye la única fuente de ingresos por concepto de arrendamiento de este. Este activo cumple todas las características para ser reconocido como una propiedad de inversión y en el mes de marzo de 2022 se realizó un nuevo avalúo de los inmuebles de la Sociedad y efectuado por un perito evaluador de la Lonja Inmobiliaria del Municipio, estableciendo un nuevo valor del inmueble de \$49.260 millones de pesos, es decir, una diferencia frente al valor reconocido en los estados financieros al cierre de 2023 de \$10.154 millones de pesos, sin embargo, este nuevo avalúo no ha podido ser reconocido en la actuales estados financieros debido a que la Asamblea de Socios no ha aprobado su contenido por considerar que existen diferencias en las áreas respecto a la medición registrada ante el Agustín Codazzi.*
2. *De manera complementaria se consulta si con base en la situación expuesta debería el Revisor Fiscal emitir una opinión adversa en el caso que la nuevamente se utilice el avalúo efectuado en el año 2013 para medir sus propiedades de inversión?*
3. *Si la negativa de la Asamblea de Socios persiste puede la administración y si contador proceder a reconocer el avalúo del año 2022, esto a pesar de que no se logre la aprobación de los estados financieros por parte del máximo órgano?*

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

- b. *Dar contestación a la presente solicitud en los términos establecidos en la ya mencionada Ley 1755 de 2015, artículo 14. (...)*”.

RESUMEN:

Las propiedades de inversión, cuyo valor razonable puede determinarse de forma fiable sin incurrir en costo o esfuerzo desproporcionado, deben medirse al valor razonable en cada fecha de presentación de información financiera, reconociendo en resultados los cambios en dicho valor razonable. El revisor fiscal, en el ejercicio de sus funciones, tiene la responsabilidad de evaluar las pruebas obtenidas, los hallazgos identificados y el riesgo de incorrección material, y reflejar estas consideraciones en su dictamen.

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 atención a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

- 1. Informar cuál debería ser la política contable más adecuada para el reconocimiento contable en el marco de las NIIF para PYMES al cierre de la vigencia 2024 en una Entidad que tiene en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 un saldo reconocido por concepto de inmuebles catalogados como propiedades de inversión (...)***

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “la medición posterior de las propiedades de inversión bajo NIIF para las PYMES”. Se recomienda revisar, entre otros, el concepto [2024-0337](#), emitido por este organismo, en la cual manifestó:

“(...) de acuerdo con la información suministrada en la consulta, la entidad determinó el valor razonable del activo a través de un avalúo técnico. Por lo tanto, para la medición posterior de sus propiedades de inversión, deberá aplicar lo establecido en la Sección 16 de la NIIF para las Pymes, que se encuentra contenida en el Anexo 2 del Decreto Único Reglamentario –DUR 2420 de 2015:

"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".

Con base en lo anterior, la política para la medición posterior de las propiedades de inversión debe basarse en lo siguiente:

Valor razonable: Si el valor razonable de una propiedad de inversión puede medirse de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, deberá utilizarse el modelo de valor razonable, reconociendo los cambios en resultados.

Modelo del costo: Si no es posible medir el valor razonable de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se aplicará el modelo del costo de acuerdo con la Sección 17.

Sin embargo, en este caso, la consulta indica que se realizó un avalúo técnico que determina el valor razonable de la propiedad de inversión. Por lo tanto, la entidad debería usar dicho valor razonable como base para la medición posterior de las propiedades de inversión al cierre del período 2023.

2. De manera complementaria se consulta si con base en la situación expuesta debería el Revisor Fiscal emitir una opinión adversa en el caso que la nuevamente se utilice el avalúo efectuado en el año 2013 para medir sus propiedades de inversión?

Mediante el concepto [2020-0044](#), el CTCP manifestó:

"(...) en el caso que el revisor fiscal haya generado las recomendaciones y observaciones a la Asamblea o junta de socios y la Administración no haya procedido con dichas a realizar las correcciones y ajustes en los estados financieros, será responsabilidad del revisor fiscal el dejarlos plasmados en su opinión; De acuerdo a la materialidad y el impacto de los hallazgos, invitamos al peticionario a consultar los numerales 16 y 17 de la Norma Internacional de Auditoría 700, contenida en el Anexo Técnico No. 4 del Decreto Único 2420 de 2015, acerca de los tipos de opinión, y que de manera textual, establecen:

"Tipos de Opinión"

16. El auditor expresará una opinión no modificada (o favorable) cuando concluya que los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

17. El auditor expresará una opinión modificada en el informe de auditoría, de conformidad con la NIA 705, cuando:

(a) concluya que, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, los estados financieros en su conjunto no están libres de incorrección material; o

(b) no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para concluir que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material. (...)”

El revisor fiscal, en desarrollo de su encargo, deberá analizar la materialidad de los hallazgos evidenciados y, con base en las pruebas obtenidas, emitir su opinión. Para la situación planteada en la consulta, en la cual la política contable establece el modelo del valor razonable como medición posterior de las propiedades de inversión y existe un avalúo técnico que corresponde al valor razonable, será responsabilidad del revisor fiscal determinar si las políticas contables se han aplicado correctamente. En caso de no cumplimiento, y dependiendo del riesgo de incorrección material identificado, el revisor deberá reflejar esta situación en su dictamen.

3. Si la negativa de la Asamblea de Socios persiste puede la administración y si contador proceder a reconocer el avalúo del año 2022, esto a pesar de que no se logre la aprobación de los estados financieros por parte del máximo órgano?

El contador de la entidad es el responsable de preparar la información contable y financiera, asegurando el cumplimiento de las políticas contables bajo el marco normativo del Grupo 2 NIIF para las PYMES, conforme a lo dispuesto en el Anexo 2 del DUR 2420 de 2015. Por su parte, el representante legal o la administración de la entidad tiene la responsabilidad sobre la información financiera y contable, garantizando que esta refleje la realidad económica de la entidad, en conformidad con las políticas contables aplicables.

En este contexto, tanto el representante legal como el contador están obligados a certificar los estados financieros, conforme a lo establecido en el Artículo 37 de la Ley 222 de 1995. Posteriormente, el revisor fiscal debe dictaminarlos, según lo dispuesto en el Artículo 38 de la misma ley. Finalmente, los estados financieros deben ser aprobados por el máximo órgano de la entidad en la Asamblea correspondiente.

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
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez