

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-022550</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>19 de junio de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0273</b>
<b>Tema</b>	<b>Reconocimiento avalúos propiedad, planta y equipo</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

"1. Una sociedad que aplica el marco técnico del grupo 2 – PYMES, posee una PPyE discriminada en Terrenos. A lo largo de estos últimos tres años ha realizado un avalúo técnico de los mismos y vendido parte de ellos.

*Pregunta 1. ¿El valor que entregó el avalúo técnico realizado por expertos, tiene que ser el que se vea reflejado en la contabilidad de la sociedad?*

*Pregunta 2. ¿Es obligatorio para la sociedad realizar avalúos técnicos para determinar o actualizar el valor de sus terrenos? ¿Cada cuánto tiempo debe realizarlos?*

*Pregunta 3. ¿La valorización de los terrenos se registró contra la cuenta de revalorización en el patrimonio, eso es correcto?*

*Pregunta 4. ¿Cuándo se vende una parte del terreno, cuál debe ser el registro contable teniendo en cuenta que ya tienen una valorización?*

2. Cuando una sociedad que aplica el marco técnico del grupo 2 – PYMES y tiene una PPyE reflejada en derechos fiduciarios, ¿qué debe contener la revelación de los estados financieros en PPyE?".

## 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

**En respuesta a sus inquietudes, procedemos a brindar las siguientes respuestas a las preguntas de la parte A de la consulta:**

- 1. ¿El valor que entregó el avalúo técnico realizado por expertos, tiene que ser el que se vea reflejado en la contabilidad de la sociedad?**
- 2. ¿Es obligatorio para la sociedad realizar avalúos técnicos para determinar o actualizar el valor de sus terrenos? ¿Cada cuánto tiempo debe realizarlos?**

Bajo el marco técnico normativo (MTN) de la NIIF para las Pymes plantea dos modelos para la medición posterior de un elemento de PPYE, como en el caso de terrenos. Ahora bien, si en las políticas contables la entidad ha adoptado el **modelo del costo**, no procede realizar el registro del avalúo, ya que este modelo se basa en la medición del activo "al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas"<sup>1</sup>. Es importante señalar que este elemento (terrenos) tiene una vida útil indefinida y, por lo tanto, no sufre depreciación<sup>2</sup>.

Por el contrario, si la entidad ha elegido el **modelo de revaluación**, deberá reconocerse el valor revaluado, que es el valor razonable del elemento en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posteriores, si son aplicables. tratamiento se debe realizar de manera consistente y fiable en cada periodo de reporte<sup>3</sup>.

Por otro lado, la NIIF para las Pymes no obliga a la realización de avalúos técnicos para determinar el valor razonable de los activos de la entidad, ya que dicho valor se puede establecer de varias formas, como se indica en los párrafos 11.27 a 11.32 de norma.

En línea con lo anterior, con relación a la frecuencia, el CTCP mediante concepto No. [2023-0576](#), este Consejo precisó: "Respecto al marco de la NIIF para las Pymes, contenida en el Anexo 2 del D.U.R. 2420 de 2015, en el párrafo 17.15B se hace similar mención al término de las revaluaciones de las propiedades, planta y equipo que se encuentren medidas por el modelo de revaluación:

*Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera **significativamente** del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del **periodo sobre el que se informa**". Destacado fuera de texto.*

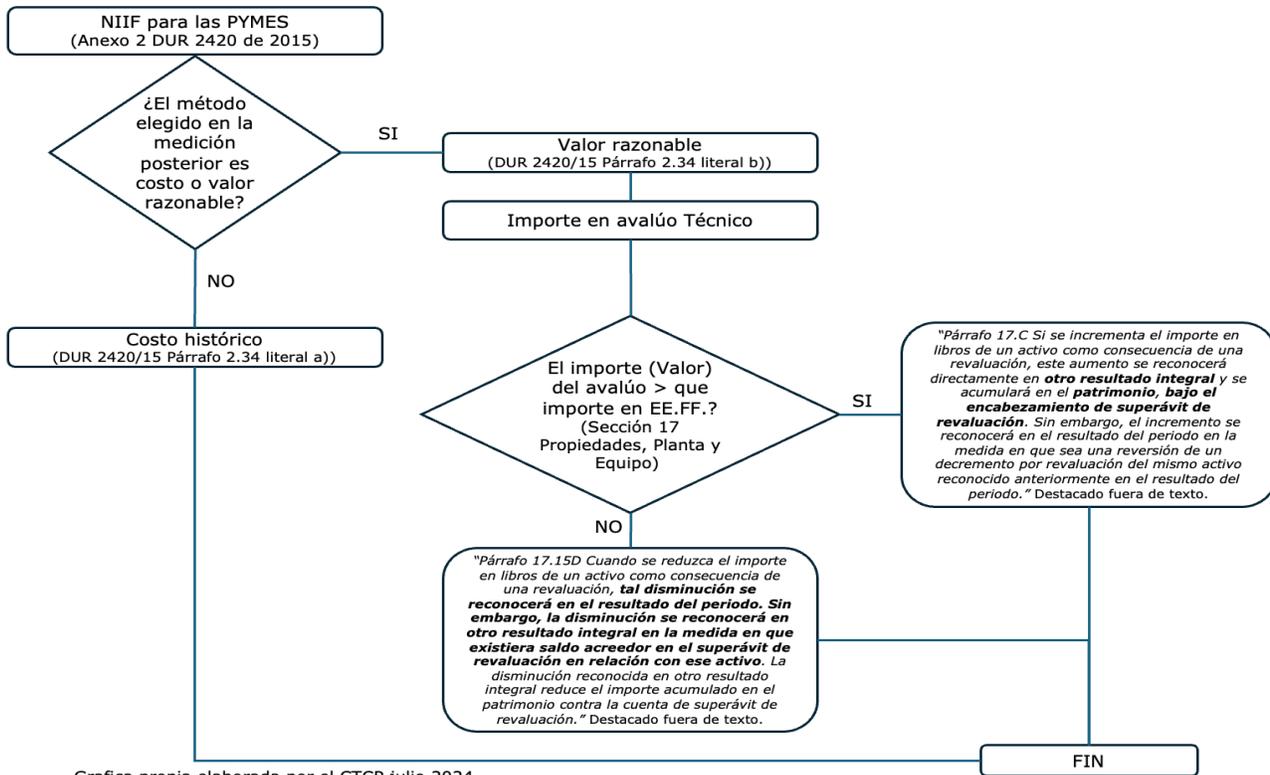
<sup>1</sup> Tomado de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, párrafo 17.15A

<sup>2</sup> Redactado de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, párrafo 17.16.

<sup>3</sup> Redactado de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, párrafo 17.15B y 2.34 literal (b).

### 3. ¿La valorización de los terrenos se registró contra la cuenta de revalorización en el patrimonio, eso es correcto?

Le invitamos a revisar el siguiente gráfico que le puede orientar de manera visual sobre los aspectos a considerar para el reconocimiento de la variación entre el importe (valor) del avalúo técnico versus el importe que la entidad posee en los estados financieros a una fecha de corte:



Gráfica propia elaborada por el CTCPC julio 2024.

De acuerdo con la NIIF para las PYMES, cuando una entidad mide terrenos al valor razonable, las revalorizaciones positivas deben registrarse en el patrimonio, en una cuenta de revalorización (Párrafo 17.15C). No obstante, las revalorizaciones negativas (Desvalorizaciones) que excedan las revalorizaciones acumuladas deben registrarse en el estado de resultados (Párrafo 17.15D).

#### **4. ¿Cuándo se vende una parte del terreno, cuál debe ser el registro contable teniendo en cuenta que ya tienen una valorización?**

Cuando se haya transferido el control y la entidad ya no conserve riesgos ni ventajas significativos asociados con la propiedad del bien, se procederá a dar de baja la porción correspondiente a la venta parcial del terreno. Esto implica eliminar tanto el costo histórico como la revaluación acumulada asociada a esa parte del activo. La diferencia entre el importe recibido por la venta y el importe en libros de la porción vendida se reconocerá como ganancia o pérdida por la baja en cuentas en el resultado del periodo en que el elemento sea dado de baja y no clasificará estas ganancias como ingresos de actividades ordinarias.

En cuanto al superávit de revaluación relacionado con la porción correspondiente a la venta parcial del terreno, este se reclasificará dentro del patrimonio a las ganancias acumuladas.

#### **Respuesta a la pregunta de la parte B de la consulta:**

#### **2. Cuando una sociedad que aplica el marco técnico del grupo 2 – PYMES y tiene una PPyE reflejada en derechos fiduciarios, ¿qué debe contener la revelación de los estados financieros en PPyE?.**

Hay que precisar que las revelaciones en notas a los estados financieros de una PPyE reflejada en derechos fiduciarios corresponderán al alcance del contrato que la empresa haya realizado con la entidad financiera. La NIIF para las PYMES no establece requerimientos específicos de información a revelar para PP&E reflejada en derechos fiduciarios. Sin embargo, el párrafo 17.32(a) indica que se debe revelar la existencia e importes en libros de las propiedades, planta y equipo sobre las que la entidad tiene alguna restricción o que están pignoradas como garantía de deudas. Por lo tanto, la empresa deberá revelar en las notas a los estados financieros que el referido terreno está reflejado en derechos fiduciarios y además proporcionar cualquier otra información relevante sobre el acuerdo que sea necesaria para la comprensión de los estados financieros.

En línea con lo anterior, a efectos de ilustrar sobre los aspectos que se deben considerar en la elaboración de las revelaciones, le invitamos a leer el concepto CTCP No. [2020-0011](#) donde se precisó:



"(...) las notas que acompañan un estado financiero, corresponden a las revelaciones detalladas que sobre los elementos de los estados financieros se consideran como información útil a los usuarios destinatarios de los mismos y deberán adjuntarse como parte indivisible de los estados financieros, tal como se ordena en el artículo 36 de la Ley 222 de 1995; las notas a revelar deberán estar asociadas no solamente a la información que requiera la norma de manera específica sino considerará la importancia relativa<sup>4</sup> que represente el elemento dentro del estado financiero, por lo que las notas revelarán lo que corresponda a cada periodo informado."

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,

**SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO**  
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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

<sup>4</sup> La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica. – Definición NIIF <https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-iasb-emitidas-en-2018/5-g-definicion-de-material-o-con-importancia-relat>

