

Concepto 0117 de 2026

Registro contable de inmueble y obligación en moneda extranjera. Adquisición de un inmueble financiado mediante un crédito en moneda extranjera | Costo de adquisición | Pasivo monetario | Obligaciones en moneda extranjera | Diferencia en cambio | NIC 21.

Concepto 0117

01-06-2026

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado 1-2026-013907

Fecha de Radicado 27 de abril de 2026

No. Radicación CTCP 2026-0117

Tema Registro de inmueble y obligación en moneda extranjera

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) como debo contabilizar en una Empresa la compra de una Casa ubicada en Colombia la cual se compró por \$ 2.400.000.000 a una persona natural colombiana con residencia en el exterior, en Colombia se le pagaron \$ 200.000.000 y los restantes \$ 2.200.000.000 se le giraron en dólares USD 560.225 provenientes de un crédito obtenido por la Empresa con un banco de exterior; la situación es la siguiente. El 04/03/2026 El banco del exterior desembolsó un crédito por USD 560.225 en la cuenta de compensación, y de esta cuenta giro directamente la misma cantidad al vendedor en el exterior. (La cuenta de compensación fue registrada ante el banco de la república).

Cómo debo contabilizar estas transacciones en pesos colombianos (el crédito del exterior, la cuenta de compensación, el anticipo girado al vendedor y demás) si para la fecha del desembolso la TRM estaba en 3797.64, y los USD 560.225 a esta TRM equivalen a 2.127.532.869 pesos y lo pendiente por pagar eran \$ 2.200.000.000 generando una diferencia de \$72.467.131 y la compra se perfecciono por escritura en el mes de Abril de 2026? ¿Cuál sería el tratamiento contable de esta diferencia? ¿En caso de ser una diferencia en cambio esta estaría sujeta a autorretención? ¿Por qué valor debo reconocer mi activo (casa) si en la escritura quedo por \$ 2.400.000.000?”

RESUMEN:

La adquisición de un inmueble financiado mediante un crédito en moneda extranjera debe reconocerse atendiendo a los criterios de reconocimiento y medición previstos en los marcos técnicos normativos aplicables, diferenciando adecuadamente entre el reconocimiento del activo adquirido, la obligación financiera en moneda extranjera y los efectos derivados de las variaciones en la tasa de cambio. El inmueble como activo no monetario, debe reconocerse inicialmente por su costo de adquisición, correspondiente al valor de la contraprestación acordada en la transacción y demás costos atribuibles, mientras que el crédito en moneda extranjera, como pasivo monetario, debe convertirse utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de reconocimiento y actualizarse posteriormente conforme a las disposiciones sobre diferencia en cambio previstas en la NIC 21. En consecuencia, las diferencias derivadas de la financiación en moneda extranjera no modifican, en principio, el costo inicial del inmueble cuando la obligación con el vendedor se encuentra pactada en pesos colombianos. Los aspectos tributarios relacionados con autorretenciones o tratamientos fiscales específicos no corresponden a la competencia del CTCP.

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:

De acuerdo con la información suministrada, la entidad adquirió un inmueble ubicado en Colombia por valor de \$2.400.000.000, financiando parcialmente dicha adquisición mediante un crédito en moneda extranjera desembolsado en una cuenta de compensación registrada ante el Banco de la República. Posteriormente, los recursos fueron girados directamente al vendedor residente en el exterior.

Por otro lado es importante precisar que, en la consulta no se especifica a qué grupo pertenece la entidad en cuestión, por lo cual, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de las NIIF Plenas aplicable a las entidades del Grupo 1 y que se encuentra contenido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Reconocimiento inicial del inmueble

Desde la perspectiva contable, el inmueble debe reconocerse inicialmente por su costo de adquisición, el cual comprende el valor acordado en la transacción y demás costos directamente atribuibles a la adquisición del activo, conforme a las

disposiciones aplicables sobre propiedades, planta y equipo o propiedades de inversión, según corresponda al uso previsto del inmueble, tomando en consideración la aplicación de la NIC 16 o de la NIC 40, respectivamente.

Si la escritura pública y la negociación establecieron un valor de adquisición de \$2.400.000.000, dicho importe constituye, en principio, la base para el reconocimiento y medición inicial del activo como costo de adquisición, independientemente de la forma de financiación utilizada para efectuar el pago.

Reconocimiento del crédito en moneda extranjera

El crédito obtenido con el banco del exterior constituye un pasivo monetario en moneda extranjera. Por lo tanto, al momento de su reconocimiento inicial debe convertirse a pesos colombianos utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción, conforme a las disposiciones relacionadas con transacciones en moneda extranjera previstas en los marcos técnicos normativos aplicables, particularmente en la NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera.

De acuerdo con los hechos descritos, el desembolso del crédito ocurrió el 4 de marzo de 2026, fecha de la transacción en la cual la TRM correspondía a \$3.797,64 por dólar estadounidense. Por lo tanto, el reconocimiento inicial del pasivo financiero y del ingreso de recursos en la cuenta de compensación debería efectuarse utilizando dicha tasa de cambio.

Respecto de la cuenta de compensación

Los recursos mantenidos en la cuenta de compensación registrada ante el Banco de la República constituyen un activo monetario en moneda extranjera, por lo que, los movimientos efectuados a través de dicha cuenta, deben reconocerse utilizando la tasa de cambio aplicable en la fecha de cada transacción.

Ahora bien, dado que los recursos ingresaron y fueron girados prácticamente de manera inmediata al vendedor, la cuenta de compensación actuaría principalmente como mecanismo de canalización de la operación cambiaria, sin modificar por sí misma la medición del activo adquirido.

Respecto a la diferencia entre el valor pendiente por pagar y el valor convertido a la TRM (tasa representativa del mercado como tasa en la fecha de la transacción)

De acuerdo con la información suministrada, el saldo pendiente de pago ascendía a \$2.200.000.000; sin embargo, los USD560.225 desembolsados y convertidos a la TRM de la fecha equivalían aproximadamente a \$2.127.532.869, generándose una diferencia de aproximadamente \$72.467.131. En este contexto, corresponde a la entidad analizar la sustancia económica y determinar si la obligación con el vendedor se encontraba denominada en pesos colombianos o en moneda

extranjera, dado que ello resulta determinante para establecer su tratamiento contable aplicable.

En términos generales, cuando una obligación pactada en pesos colombianos es cancelada mediante moneda extranjera, las diferencias derivadas de la tasa de conversión utilizada pueden dar lugar a diferencias en cambio, ajustes financieros u otras partidas asociadas a la transacción, dependiendo de:

- la moneda funcional de la entidad,
- la moneda en que se pactó la obligación,
- las condiciones contractuales de pago, y
- la forma en que fue determinada la obligación con el vendedor.

Ahora bien, si el precio de adquisición del inmueble se encontraba pactado y determinado en pesos colombianos (\$2.400.000.000) y el uso de moneda extranjera correspondió únicamente al mecanismo de pago, la diferencia identificada no modificaría, el costo inicial del inmueble reconocido contablemente.

En consecuencia, dicha diferencia debería reconocerse separadamente del costo del activo y evaluarse conforme a las disposiciones aplicables sobre instrumentos financieros y diferencia en cambio.

Medición posterior del crédito en moneda extranjera

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el crédito en moneda extranjera deberá actualizarse utilizando la tasa de cambio de cierre de cada período sobre el saldo pendiente del pasivo monetario, reconociendo las diferencias en cambio en resultados de conformidad con la NIC 21.

Finalmente, se precisa que el CTCP no es competente para pronunciarse sobre la procedencia de la autorretención respecto de la diferencia en cambio, por tratarse de un asunto de naturaleza tributaria.

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
Presidente Ad Hoc CTCP