Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	**1-2025-011417**
Fecha de Radicado	**10 de abril de 2025**
Nº de Radicación CTCP	**2025-0124**
Tema	**PPyE – Medición inicial y posterior**

CONSULTA (TEXTUAL)

"(…) Me dirijo a ustedes para solicitar orientación sobre el tratamiento contable y fiscal de un activo fijo recientemente adquirido. Se trata de la compra de un inmueble (finca) cuyo valor de adquisición fue inferior al determinado por un avalúo técnico posterior, el cual casi duplica el precio de compra.
En este contexto, quisiera conocer:
1 - Desde el ámbito contable, ¿es viable reconocer la diferencia entre el valor de compra y el valor determinado en el avalúo como una valorización del activo? En caso afirmativo, ¿bajo qué normatividad contable se debe registrar y cuál sería el procedimiento adecuado para su reconocimiento?
(…)
3. En caso de que no sea posible reconocer el mayor valor directamente, ¿qué mecanismos contables y fiscales podrían aplicarse para reflejar de manera adecuada la realidad económica del activo dentro de la empresa? (…)".

RESUMEN:

La NIC 16 en NIIF Plenas, como la Sección 17 en NIIF para las PYMES, permiten a las entidades optar, **posterior al reconocimiento inicial**, por el modelo de revaluación como política contable para la medición de elementos de propiedades, planta y equipo. No es procedente sustituir el costo de adquisición del inmueble por un avalúo técnico al momento del **reconocimiento inicial**.

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:

1 - Desde el ámbito contable, ¿es viable reconocer la diferencia entre el valor de compra y el valor determinado en el avalúo como una valorización del activo? En caso afirmativo, ¿bajo qué normatividad contable se debe registrar y cuál sería el procedimiento adecuado para su reconocimiento?

Tanto en el marco de las NIIF Plenas[1] como en la NIIF para las PYMES[2], ambos contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, un inmueble (como el descrito en la consulta) debe reconocerse como un activo bajo propiedades, planta y equipo, siempre que cumpla con los siguientes criterios:

- Es probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados de su uso.
- Su costo puede ser medido de forma fiable.

En ambos marcos normativos, la medición inicial del activo se realiza al costo, según lo establecido en el párrafo 15 de la NIC 16 (NIIF Plenas) y el párrafo 17.9 (NIIF para las PYMES).

De manera concordante, el costo del activo incluirá el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, deducidos los descuentos comerciales y rebajas, más todos los costos directamente atribuibles a la ubicación y condición del activo para que pueda operar de la manera prevista por la gerencia, según lo indicado en el párrafo 16 de la NIC 16 y el párrafo 17.10 de la NIIF para las PYMES.

Por consiguiente, no es procedente sustituir el costo de adquisición del inmueble por un avalúo técnico al momento del reconocimiento inicial. El uso del valor razonable determinado mediante avalúos se encuentra limitado a determinados tratamientos posteriores al reconocimiento, como es el caso del modelo de revaluación.

3. En caso de que no sea posible reconocer el mayor valor directamente, ¿qué mecanismos contables y fiscales podrían aplicarse para reflejar de manera adecuada la realidad económica del activo dentro de la empresa?

Como se indicó al final de la respuesta anterior, tanto la NIC 16 (NIIF Plenas) como la Sección 17 (NIIF para las PYMES), permiten a las entidades optar, posterior al

[1] https://www.ctcp.gov.co/normatividad/normas-locales/leyes-1/l/vigencias-anexos-tecnicos-dur2420-29-04-25
[2] https://www.ctcp.gov.co/normatividad/normas-locales/leyes-1/anexo-grupo-2/vigencias-anexos-tecnicos-dur2420-anexo2-29-04-25

reconocimiento inicial, por el modelo de revaluación como política contable para la medición de elementos de propiedades, planta y equipo.

Bajo este modelo, el activo se mide por su valor revaluado, es decir, su valor razonable en la fecha de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, según lo dispuesto en los párrafos 31 a 42 de la NIC 16 y en los párrafos 17.15B a 17.15D de la NIIF para las PYMES.

El CTCP se ha pronunciado sobre el "modelo de revaluación de las propiedades, planta y equipo" en diversas oportunidades, por lo que se sugiere revisar, entre otros, el concepto 2025-0021, para su consideración.

Valga la pena destacar que la aplicación del modelo de revaluación exige el cumplimiento de una serie de requisitos técnicos y normativos, establecidos tanto en la NIC 16 como en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- Adopción formal de una política contable: La entidad debe realizar un cambio de política contable, incorporando explícitamente el modelo de revaluación como política de medición posterior de la propiedad, planta y equipo. Este cambio debe revelarse adecuadamente conforme a la NIC 8 o la Sección 10 de la NIIF para las PYMES, según el marco aplicable.
- Aplicación uniforme a toda una clase de activos: El modelo de revaluación debe aplicarse a todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos, como terrenos, edificaciones, maquinaria. No se permite la aplicación selectiva dentro de una misma clase.
- Fiabilidad en la medición del valor razonable: Solo podrá utilizarse este modelo si el valor razonable del activo puede medirse de forma fiable. En caso contrario, deberá mantenerse el modelo del costo como política de medición posterior.
- Revaluaciones con suficiente regularidad: La entidad debe efectuar las revaluaciones con la frecuencia necesaria para asegurar que el importe en libros no difiera significativamente del valor razonable del activo al final del período sobre el que se informa. Esto implica realizar revaluaciones periódicas especialmente cuando existen fluctuaciones significativas en los valores de mercado.

En consecuencia, la aplicación del modelo de revaluación requiere una evaluación técnica rigurosa, una base de valoración confiable y un sistema de control que permita el seguimiento y revelación adecuada del efecto de estos ajustes sobre los estados financieros.

Finalmente, en referencia al alcance de la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos tributarios de las sociedades, como los planteados por el peticionario, por lo que las inquietudes en materia tributaria fueron trasladadas a la Unidad Administrativa Especial – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – U.A.E. DIAN.

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 Diaz 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