

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-003651
Fecha de Radicado	31 de enero de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0044
Tema	Contabilización NIIF - Terrenos

CONSULTA (TEXTUAL)

“Una entidad compra un bien inmueble (Lote de terreno) el cual no es propiedad de inversión y se contabilizo al activo, pero sin tener presente o conocer cuál es el valor comercial del mismo, es decir el valor pagado por el inmueble no se encuentra soportado por ningún documento que permita validar que ese era el precio del mercado.

La compra del inmueble se realizó por el valor que el (sic) propietario o vendedor estipulo, la entidad compradora del inmueble contabilizo como activo por el valor informado por el vendedor, Finalmente, el bien inmueble comprado es un lote que (sic) perteneciera de ahora en adelante a una entidad sin animo de lucro y no es claro si puede generar beneficios económicos futuros, dado que es un lote en una reserva (sic) protegida por entidades ambientales.

Las preguntas son

¿Puedo contabilizar una compra de un bien inmueble inicialmente por cualquier cifra o precio que me dicte el vendedor, o es necesario conocer cuál es el valor razonable del inmueble antes de reconocer una cifra a contabilizar como compra?

¿Si la entidad compradora no tiene avalúo comercial para definir el valor actual de compra del inmueble, como puedo conocer el valor razonable del inmueble?

¿Si la contabilización inicial de la compra del inmueble se hizo al activo (No es una propiedad de inversión) no está sustentada en una técnica de valoración adecuada a modo de valor razonable, este aspecto es necesario mencionarlo en el dictamen del revisor fiscal y también en las revelaciones a los estados financieros por parte del contador?

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Esto según nuestro entendimiento de la sección 11. La cual concede importancia del valor razonable a efectos de reconocer cifras en la contabilidad.(...)"

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:

Acerca de las preguntas planteadas, según la naturaleza de la transacción que se expone en la consulta, para efectos de registro contable, se debe garantizar como mínimo la existencia de una promesa, promesa de compraventa o contrato, establecido en la legislación colombiana para todo proceso de enajenación de inmuebles como acto solemne y en donde queden plasmadas todas las condiciones de la transacción tales como el precio, tenencia, posesión, entre otros. Como soporte a lo anterior y para mayor contexto a lo expuesto por este Consejo, citamos el siguiente articulado del Código Civil, donde se plasma lo correspondiente a los inmuebles:

ARTICULO 1500. <CONTRATO REAL, SOLEMNE Y CONSENSUAL>. El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

(...)

TITULO XXIII.

DE LA COMPRAVENTA

ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

ARTICULO 1850. <VENTA Y PERMUTA>. Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.

(...)

CAPITULO II.

FORMA Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE VENTA

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, **no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.**

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

(...)

ARTICULO 1863. <MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA>. La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria.

Puede hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio.

Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

Bajo todos estos respectos se rige por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este título.

CAPITULO III.

DEL PRECIO

ARTICULO 1864. <DETERMINACION DEL PRECIO>. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.

Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.

ARTICULO 1865. <DETERMINACION POR UN TERCERO>. Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes, en caso de no convenirse, no habrá venta.

No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.”

Ahora bien, una vez cumplidos los lineamientos legales, los cuales son esenciales para incorporar dicha transacción dentro de la información contable de las partes que intervienen, deberán cumplirse los lineamientos contables, que en consideración a que no se identifica el grupo al cual pertenece la entidad en consulta, serán indicados bajo el el Grupo 2 del D.U.R. 2420 de 2015. Respecto de la NIIF para Pymes entonces, en cuanto al registro y presentación de la información financiera sobre un terreno o un edificio, le recomendamos atender lo preceptuado, según sea pertinente para la empresa, su uso y función, lo establecido por las siguientes Secciones y considerando que manifiesta “no es propiedad de inversión”:

13- INVENTARIOS

17- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En cuanto a las preguntas específicas, se le recomienda atender lo indicado en el párrafo 9 de la sección 17: “Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial”, regla que es complementada con el párrafo 13 de la misma sección: “El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento”.

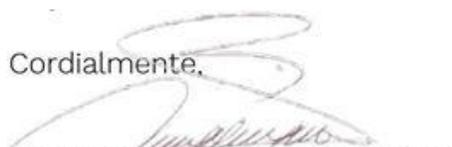
Es pertinente también se considere para el caso planteado en la segunda pregunta, lo indicado para la “Medición posterior al reconocimiento inicial” de la misma sección 17.

En cuanto a la certificación del contador, a que se refiere el consultante, deberá darse alcance a lo determinado en forma expresa por el artículo 37 de la Ley 222 de 1995 y lo referido en el Decreto 2270 de 2019 que se incorpora al DUR 2420 de 2015 mediante el anexo No. 6.

Respecto a la información del Revisor Fiscal, el artículo 208 del Código de Comercio, establece la información mínima que debe incluir en el **dictamen** en materia financiera, dando libertad para incorporar lo que considere conveniente en relación con los Estados Financieros. Así mismo el artículo 209 de la misma norma, es claro en cuanto a la obligación de lo que se debe informar a la asamblea general, lo cual solamente en su criterio, lo conoce el Revisor Fiscal.

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,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20