



CTCP-10-00308-2017

Bogotá, D.C.,

Señora  
**MARIA VANEGAS**  
[gcmarvel@yahoo.com](mailto:gcmarvel@yahoo.com)

Asunto: **Consulta**  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	28 de febrero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-176- CONSULTA
Tema	Propiedad de inversión

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una empresa que pertenece al Grupo 2 Niff Pymes, firma un contrato de venta con posterior arrendamiento financiero de un inmueble de su propiedad, el cual posteriormente arrendo (sic) para obtener una renta. El valor razonable de la propiedad no se puede medir con fiabilidad y resulta difícil establecer su valor razonable.*

*Con base a lo anterior (sic) como (sic) se clasifica el inmueble y porque (sic) valor se registra en la contabilidad?”.*

#### CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Si bien es cierto que el párrafo 16.7 de la sección 16 de la NIIF para las PYMES indica como requisito que el valor razonable de las propiedades de inversión se mida de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado en cada



fecha sobre la que se informa, esto no exime a la entidad de realizar su mejor esfuerzo para respetar los criterios y buscar la mejor estimación posible del valor razonable. No parece implicar un costo o esfuerzo desproporcionado establecer el valor razonable de un inmueble, menos aun si la entidad lo ha venido usando, puesto que el mejor uso posiblemente está identificado.

Debe recordarse que el valor razonable no necesariamente corresponde a un precio cotizado, incluso si se trata de una entidad que pertenece al Grupo 2. Por ejemplo, si es posible medir el valor razonable mediante el uso del cálculo de valor presente de los flujos futuros asignables al activo en ausencia de un precio de referencia, este método sería aceptable para medir el valor razonable. También puede establecerse por el enfoque del costo, determinando el costo de reposición, si es que este enfoque es adecuado en función del uso del activo.

Es bueno recordar que en el caso de este tipo de activos, el valor razonable tampoco exige la contratación de un valuador, si es posible obtenerlo sin tener que hacerlo, por ejemplo, considerando el tipo de bien, su ubicación y su uso, si es que existen referentes de uso público que permitan el cálculo. La NIIF para las PYMES incluye directrices para la determinación del valor razonable y se puede consultar el anexo N° 2 del Decreto 2496 de 2015 en los párrafos 11.27 a 11.32.

Un mayor detalle sobre la aplicación del concepto de costo o esfuerzo desproporcionado lo puede obtener en los párrafos 2.14A, 2.14B, 2.14C, 2.14D de la sección 2 de la NIIF para la PYMES del Decreto 2496 de 2015.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.  
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento P. / Luis Henry Moya.

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 28 de Marzo del 2017

**1-INFO-17-004510**

Para: **gcmarvel@yahoo.com**

**2-INFO-17-003385**

MARIA VANEGAS

Asunto: Respuesta a la consulta 2017-176

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**

CONSEJERO

Anexos: 2017-176.pdf

Proyectó: JESSICA ANDREA AREVALO MORA - CONT

Revisó: DANIEL SARMIENTO PAVAS



