

## OFICIO 115 – 136320 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2025

### MEDICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y RECONOCIMIENTO DE ANTICIPOS EN REORGANIZACIÓN

Me refiero a su escrito radicado en esta Superintendencia bajo el número y fecha de la referencia, mediante el cual fue trasladado a este Grupo de Trabajo mediante Memorando Interno radicado con el No. 2025-01-666454 del 19 de septiembre del 2025 y plantea la siguiente consulta:

#### *Primera inquietud:*

*Una empresa tiene como política contable en relación con sus activos, bienes inmuebles, que solo contabiliza el valor de los terrenos, mas no, el valor de las construcciones levantadas en él.*

*Con el fin de preparar información para hacer una solicitud de reorganización, debe realizar un avalúo comercial en el cual se detalla el valor del lote de terreno y de las construcciones.*

*Al presentar el correspondiente inventario de bienes, los estados financieros solo revelan el valor de los terrenos, mas no el valor de las construcciones, teniendo en cuenta la política contable.*

*Una vez presentado el proceso de reorganización y en la etapa correspondiente a la aprobación del inventario de bienes, los acreedores objetan el inventario teniendo en cuenta que lo revelado, en el estado de inventario y en el estado de situación financiera no corresponde al valor del avalúo.*

*La pregunta es cual es el valor correcto que se debe indicar en el inventario y en el estado de situación financiera, el valor del avalúo completo (terreno y construcciones) o solo el valor de los terrenos de conformidad con la política contable.*

#### *Segunda inquietud:*

*1. ¿En un proceso de reorganización, los anticipos que recibe una empresa, derivados de una promesa de compraventa, registrados en la cuenta contable 28 correspondiente como anticipos, para efectos de un proceso de reorganización, se deben reconocer como un pasivo cierto a cargo de la empresa?*

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012.

Page | 1

*2. ¿Es válido reconocer por parte de la empresa en reorganización, este anticipo como un crédito cierto, en virtud de la exigencia de la empresa que otorgó el anticipo, a pesar de que se tiene certeza por parte del otorgante y beneficiario del anticipo que el negocio jurídico subyacente de compraventa se va a cumplir?*

Antes de resolver lo propio, debe reiterarse que la competencia de esta Entidad es eminentemente reglada y sus atribuciones se hayan enmarcadas en los términos del numeral 24 del artículo 189 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 82, 83, 84, 85 y 86 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 1736 de 2020, modificado por el Decreto 1380 de 2021.

Así, al tenor de lo dispuesto en el numeral 30.5 de la Resolución 100-000040 del 8/ene/2021, es función del Grupo de Análisis y Regulación Contable la de absolver las consultas referidas a la interpretación y aplicación de las normas contables, presentadas por los usuarios internos y externos, salvo las que correspondan a actuaciones específicas adelantadas por las dependencias de la Entidad y, en esa medida, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada.

En este contexto, se explica que las respuestas en instancia consultiva no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad, como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas o jurisdiccionales en un caso concreto, ni implican un pronunciamiento sobre la legalidad de actos o contratos, ya que tal análisis corresponde a las autoridades judiciales.

Con el alcance indicado, este El Despacho procede a dar respuesta a las inquietudes planteadas:

### **Primera inquietud:**

La política contable se basa en los principios de información financiera y se elaboran de acuerdo a cada norma internacional de información financiera – NIIF que le aplique a la sociedad en el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los hechos económicos.

La política contable se prepara con la siguiente estructura<sup>1</sup>:

- Propósito;
- Referencia de la normatividad aplicada;
- Política contable de la entidad;
- Reconocimiento inicial;
- Medición posterior;
- Revelaciones requeridas;
- Presentación en los estados financieros.

Con respecto a la NIIF correspondiente a propiedad, planta y equipo establece lo siguiente:

*El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:*

*(a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad*

En este sentido los bienes inmuebles como los terrenos y las construcciones de la entidad que no estén destinados para su venta o arrendamiento, son bienes que están para su uso y generan beneficios económicos, los cuales, se les debe dar el tratamiento que propone la NIC 16 Propiedades, planta y equipo o su norma homóloga en NIIF para las Pymes la Sección 17, anexos 1 y 2 del Decreto 2420 de 2015, correspondiente.

Así las cosas, en la medición posterior de las citadas normas, establecen que:

NIIF Plenas, Anexo 1 del Decreto 2420 de 2015:

## **Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedades, Planta y Equipo**

### **Medición posterior al reconocimiento**

---

<sup>1</sup> Moya Moreno, Luis Henry, Manual de políticas contables en la aplicación de NIIF para Pymes, Legis Editores S. A., 2015

- 29 La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase [Referencia: párrafo 37] de propiedades, planta y equipo.**

NIIF para las PYMES, Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015

### **Sección 17** **Propiedades, Planta y Equipo**

#### **Medición posterior al reconocimiento inicial**

- 17.15 La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 17.15A o el modelo de revaluación del párrafo 17.15B, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una misma clase de propiedades, planta y equipo*

Lo expresado permite concluir que la política contable no puede implementarse en contra de lo estipulado en las normas de información financiera y en especial con los bienes inmuebles que están para el uso de la empresa, para el caso en concreto de la consulta, debe incorporar tanto el terreno como las construcciones que se levantan sobre el mismo y aplicar en la medición posterior la misma metodología que es para este caso el modelo de revaluación.

#### **Segunda inquietud:**

**1. ¿En un proceso de reorganización, los anticipos que recibe una empresa, derivados de una promesa de compraventa, registrados en la cuenta contable 28 correspondiente como anticipos, para efectos de un proceso de reorganización, se deben reconocer como un pasivo cierto a cargo de la empresa?**

**2. ¿Es valido reconocer por parte de la empresa en reorganización, este anticipo como un crédito cierto, en virtud de la exigencia de la empresa que otorgó el anticipo, a pesar de que se tiene certeza por parte del otorgante y beneficiario del anticipo que el negocio jurídico subyacente de compraventa se va a cumplir?**

De acuerdo al marco conceptual de las NIIF incorporado en nuestra legislación a través del Decreto 2420 de 2015, se define un pasivo como:

- 4.26 *Un pasivo es una obligación presente de la entidad de transferir un recurso económico como resultado de sucesos pasados.*
- 4.27 *Para que exista un pasivo, deben satisfacerse los tres criterios siguientes:*
- (a) *la entidad tiene una obligación (véanse los párrafos 4.28 a 4.35);*
  - (b) *la obligación es transferir un recurso económico (véanse los párrafos 4.36 a 4.41); y*
  - (c) *la obligación es una obligación presente que existe como resultado de sucesos pasados (véanse los párrafos 4.42 a 4.47).*

### **Obligación**

- 4.28 *El primer criterio para un pasivo es que la entidad tenga una obligación.*
- 4.29 *Una obligación es un deber o responsabilidad que una entidad no tiene capacidad práctica de evitar. Una obligación siempre es debida a un tercero (o terceros). El tercero (o terceros) podría ser una persona u otra entidad, un grupo de personas o de otras entidades, o una colectividad social. No es necesario conocer la identidad del tercero (o terceros) a quien se debe la obligación, (...)*

### **Transferencia de un recurso económico**

- 4.36 *El segundo criterio para un pasivo es que la obligación sea la transferencia de un recurso económico.*
- 4.37 *Para satisfacer este criterio, la obligación debe tener el potencial de requerir que la entidad transfiera un recurso económico a un tercero (o a varios terceros). Para que exista ese potencial, no se necesita que sea cierto, ni siquiera probable, que se vaya a requerir que la entidad transfiera un recurso económico—se puede requerir, por ejemplo, la transferencia solo si ocurre un determinado suceso futuro*

*incierto. Solo es necesario que la obligación exista ya y que, en, al menos, una circunstancia, se requiera que la entidad transfiera un recurso económico, (...)*

**Obligación presente como resultado de sucesos pasados**

- 4.42 *El tercer criterio para un pasivo es que la obligación sea una obligación presente que exista como resultado de sucesos pasados.*
- 4.43 *Una obligación presente existe como resultado de sucesos pasados solo si:*
- (a) *la entidad ya ha obtenido beneficios económicos o realizado una acción; y*
  - (b) *como consecuencia, la entidad tendrá o podría tener que transferir un recurso económico que no se hubiera transferido en otro caso, (...).*

Así las cosas, el anticipo que recibe la empresa originados en ventas, en cumplimiento de contratos, convenios, acuerdos, etc., cumplen con la definición de pasivo y así se deben reconocer, medir, presentar y revelar en los estados financieros.

En los términos anteriores se da respuesta a las inquietudes planteadas.

Cordialmente,