

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-021469
Fecha de Radicado	26 de junio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0176
Tema	Reconocimiento del costo de inventarios

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) De manera atenta solicito su orientación técnica respecto de la siguiente situación relacionada con la medición del costo de inventarios de terrenos destinados para la venta.

Una entidad adquiere terrenos con el propósito de urbanizarlos o comercializarlos posteriormente. No obstante, en la escritura pública mediante la cual se formaliza la compraventa se registra un valor inferior al valor realmente pagado por el terreno, situación que puede obedecer a acuerdos entre las partes o a la forma en que se documentó la negociación.

Como consecuencia de ello, al momento de reconocer contablemente el costo del inventario y posteriormente determinar el costo de ventas cuando el terreno es vendido, surge la inquietud sobre cuál debe ser el costo que debe reconocerse en los estados financieros.

Si la entidad utiliza únicamente el valor consignado en la escritura pública como costo del inventario, la utilidad obtenida en la venta resulta significativamente superior a la utilidad económica realmente generada por la operación, lo que podría afectar la representación fiel de los estados financieros.

En este contexto, respetuosamente solicito al CTCP emitir concepto sobre los siguientes aspectos:

- 1. De acuerdo con las Normas de Información Financiera vigentes en Colombia, ¿el costo inicial de un terreno destinado a la venta debe corresponder al valor económico efectivamente pagado por la entidad, siempre que este pueda demostrarse mediante evidencia suficiente y adecuada, o debe limitarse al valor registrado en la escritura pública?*
- 2. ¿Qué tipo de evidencia documental sería suficiente para soportar el reconocimiento contable de un costo diferente al valor consignado en la escritura pública, cuando exista prueba del valor efectivamente desembolsado?*
- 3. En caso de existir una diferencia entre el valor escriturado y el valor realmente pagado, ¿cómo debe proceder la entidad desde la perspectiva contable para garantizar el cumplimiento del principio de representación fiel y la medición adecuada de los inventarios?*

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

4. *¿Cuál es el tratamiento contable que recomienda el CTCP cuando dicha diferencia genera que la utilidad reconocida en los estados financieros no refleje la realidad económica de la transacción? (...)*

RESUMEN:

Las Normas de Información Financiera incorporadas en el DUR 2420 de 2015 parten del principio de que los activos deben reconocerse por el costo incurrido y adecuadamente soportado, privilegiando la representación fiel de los hechos económicos.

En consecuencia, la escritura pública constituye un documento jurídico relevante para acreditar la transferencia del dominio y un elemento importante para efectos contables; sin embargo, no constituye el único soporte para determinar el costo de adquisición cuando, valorada juntamente con los demás soportes de la transacción, exista evidencia suficiente, competente, objetiva y verificable que permita sustentar razonablemente el costo incurrido. Si existe tal evidencia que demuestre un costo diferente al valor escriturado, la administración deberá ejercer su juicio profesional para determinar el importe que mejor represente la realidad económica de la transacción, efectuar las revelaciones que correspondan y evaluar las implicaciones legales y tributarias derivadas de dicha situación, aspectos sobre los cuales el CTCP no tiene competencia para pronunciarse.

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:

Concordante con lo anterior, el CTCP precisa que su competencia se circunscribe a emitir orientaciones sobre la aplicación de los marcos técnicos normativos de contabilidad e información financiera a partir de los supuestos planteados por el consultante. En consecuencia, no le corresponde pronunciarse sobre la validez o eficacia jurídica de los negocios celebrados, la valoración o suficiencia de los medios de prueba para efectos judiciales o administrativos, ni sobre las consecuencias tributarias, registrales, civiles, penales o sancionatorias que puedan derivarse de las circunstancias descritas, materias cuyo conocimiento corresponde a las autoridades competentes.

El reconocimiento inicial de un inventario debe efectuarse por su costo de adquisición, entendido como el importe efectivo o equivalente al efectivo pagado o el valor razonable de la contraprestación entregada de los recursos económicos para obtener el activo.

En las NIIF Plenas, la NIC 2 establece que el costo de los inventarios:

"Costo de los inventarios

10. *El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.*

Costos de adquisición

11. *El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición."*

De manera equivalente, la Sección 13 de la NIIF para las PYMES dispone que el costo de los inventarios:

"Costo de los inventarios

13.5 *Una entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.*

Costos de adquisición

13.6 *El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición. (...)"*.

Por su parte, el Marco Conceptual para la Información Financiera para el Grupo 1, Anexo 1 del DUR 2420 de 2015 y la Sección 2 de NIIF para las PYMES, Anexo 2 del DUR 2420 de 2015, exigen que la información financiera represente fielmente la sustancia económica de las transacciones, lo cual implica que la contabilización no debe limitarse únicamente a la forma jurídica cuando esta no refleje adecuadamente la realidad económica.

"Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos"

2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- (a) es **probable** que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y
- (b) que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. (...)"

En consecuencia, el costo inicial de un terreno destinado para la venta debe corresponder al costo de adquisición en que haya incurrido la entidad, siempre que dicho importe cumpla los criterios de reconocimiento establecidos en el marco técnico normativo aplicable y pueda sustentarse mediante evidencia objetiva, verificable, suficiente y adecuada, que permita concluir razonablemente que la contraprestación reconocida refleja el costo efectivamente incurrido por la entidad.

La escritura pública constituye un documento jurídico de alta relevancia para acreditar la transferencia de dominio; sin embargo, desde el punto de vista contable no constituye, por sí sola, el único elemento probatorio para determinar el costo económico de adquisición.

Las NIIF no establecen que el costo de un activo deba limitarse al valor consignado en una escritura pública, sino que debe reconocerse el importe que represente razonablemente el sacrificio económico realizado por la entidad para obtener el activo.

Por consiguiente, la administración deberá evaluar y analizar la información disponible, la representación fiel de la operación (entendida como aquella que es completa, neutral y libre de error material) y las políticas contables aplicables a la entidad. Con fundamento en evidencia suficiente, competente, objetiva y verificable, deberá determinar si el costo efectivamente incurrido difiere del valor consignado en la escritura pública. El reconocimiento contable deberá analizarse considerando la totalidad de la evidencia disponible y atendiendo el principio de representación fiel, sin perjuicio de las implicaciones jurídicas que puedan derivarse de dicha diferencia.

La existencia de diferencias entre el valor consignado en la escritura pública y la contraprestación efectivamente entregada puede evidenciar situaciones con eventuales implicaciones jurídicas, tributarias o de otra naturaleza, cuyo análisis y determinación exceden el ámbito de competencia del CTCP. En consecuencia, el reconocimiento contable del costo no debe interpretarse como una validación, convalidación o saneamiento de la forma en que fue documentada la operación ni de los efectos que de ella puedan derivarse conforme al ordenamiento jurídico.

Los demás componentes del costo del inventario, tales como impuestos no recuperables, derechos registrales, derechos notariales y otros costos directamente atribuibles, deberán reconocerse por los valores efectivamente incurridos conforme a la evidencia disponible. Si las circunstancias descritas originan diferencias entre el costo del terreno y otros costos asociados a la adquisición, la entidad deberá evaluar sus implicaciones contables, legales y tributarias de conformidad con el marco normativo aplicable.

No obstante, si no existe evidencia suficiente que soporte el mayor valor pagado, la entidad no tendría bases para reconocer contablemente un costo diferente al debidamente sustentado.

En consecuencia, el ejercicio del juicio profesional por parte de la administración no consiste en optar discrecionalmente entre el valor consignado en la escritura pública y cualquier otro importe, sino en determinar, con fundamento en toda la evidencia disponible y dentro de los requerimientos del marco técnico normativo, cuál representa de manera más fiel el costo de adquisición del inventario, sin desconocer la documentación legal de la operación ni las consecuencias que puedan derivarse de las diferencias identificadas.

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,



FABIO ORLANDO TAVERA OVIEDO
Consejero Presidente - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez H.
Revisó y Aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co