



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00340

Bogotá, D.C.,

Señor  
**JUAN PABLO GALLEGO M**  
Contabilidad e Impuestos  
El Colombiano  
Av. Las Vegas Cr. 48 No. 30 s - 119  
Teléfono: 33569320 - 3315252  
[JuanGal@elcolombiano.com.co](mailto:JuanGal@elcolombiano.com.co)



MINCIT

2-2015-009854  
2015-07-06 02:07:30 PM FOL: 1  
MEDIO: Email ANE:  
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS  
DES: JUAN PABLO GALLEGO TUMODAN

Destino: Externo  
Asunto: Consulta

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	22 de junio de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-500- CONSULTA
Tema	Bienes inmuebles y terrenos- Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Cuál es el manejo contable que debe darse a la propiedad, planta y equipo representada en inmuebles vinculados a una propiedad horizontal (Edificio). Es necesario separar el terreno de la construcción y depreciar solo este último, o se toma como un todo depreciando el 100% del valor del inmueble.”*

### 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.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el marco técnico normativo del Decreto 3022 de 2013, es decir, la NIIF para las PYMES.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

1



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El párrafo 17.8 de la NIIF para las PYMES dice:

*“Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta.”*

Y el párrafo 17.16 de la NIIF para las PYMES menciona:


*“Si los principales componentes de un elemento de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.” (Subrayado fuera de texto)*

Por lo anterior, al depreciar las edificaciones se excluye el terreno sobre el cual están construidas y adicionalmente se contabilizan por separado ambos tipos de activos.

No obstante lo anterior, si se trata de una propiedad horizontal que no represente una participación significativa dentro del conjunto, dado que el terreno hace parte de los llamados por la Ley 675 de 2001 bienes comunes esenciales, podría ser impracticable y eventualmente inmaterial la separación del terreno y la construcción. En este caso, todo el inmueble se consideraría como construcción.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.