



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

CTCP -10-00673-2016



MinCIT

2-2016-008643  
2016-05-24 03:03:52 PM FOL: 2  
MEDIO: Email ANE:  
REM: WILMAR FRANCO FRANCO  
DES: MARIO JAVIER LEGUIZAMON

Bogotá, D.C.,

Señor  
**MARIO JAVIER LEGUIZAMON BERMUDEZ**  
mlleguizamonb@gmail.com

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	21 de Abril de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-355-CONSULTA
Tema	Terrenos en propiedad horizontal

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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)

*"De acuerdo al asunto en referencia, solicito su asesoría en lo que tiene que ver con el manejo o procedimiento que bajo NIIF/IFRS, debe dar una compañía clasificada en el grupo 2, cuyo objeto social se basa en la importación, exportación, comercialización, distribución al por mayor y al detal de material odontológico y que para cumplir con el objetivo de llevar a cabo sus negocios y operaciones tiene su sede principal ubicada en un edificio de dos plantas, la empresa es propietaria y hace uso para sus actividades únicamente de la segunda planta; en la primera planta se ubican seis locales comerciales de otros propietarios diferentes.*

*Para la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura, la empresa utilizó la exención de la Sección 35 Transición a la NIIF para las Pymes, del Párrafo 35.10 literal c) Valor razonable como costo atribuido; para ello*

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

solicitó la elaboración de un avalúo sobre la propiedad, el cual fue realizado por un experto, en el informe entregado a la entidad, incluye el avalúo sobre el 100% del terreno de la edificación.

La administración de la entidad, considera que no debe reconocer el terreno de la edificación en sus estados financieros, ya que son propietarios del segundo piso y el terreno les pertenece a los propietarios de los locales ubicados en la primera planta.

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que la compañía se encuentra revisando las políticas y procedimientos aplicables para la implementación de la Normas internacionales de Información Financiera NIIF, requiero que por favor me indiquen cual es el procedimiento a seguir con la finalidad de que los registros contables mantengan uniformidad con el nuevo marco normativo.

Adicionalmente, agradecería me informen cual sería la implicación que tendría no cumplir con el reconocimiento del terreno, si fuese necesario hacerlo según las Normas Internacionales de Información Financiera."

#### 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.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece:

*"Definiciones*

*(...)*

*Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

*(...)*

*Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal"*

Para la elaboración del Estados de Situación Financiera de Apertura podrá utilizar el valor del avalúo como costo atribuido, utilizando a excepción del literal c del párrafo 35.10 de la NIIF para las PYMES.

Sin embargo, en cuanto a su inquietud sobre terrenos y edificaciones, el párrafo 17.8 de la NIIF para las PYMES establece: "Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta." Por lo anterior, la entidad deberá separar el terreno de la construcción sobre la que se asienta. Sin embargo, si el edificio se constituye en propiedad horizontal, la situación, en opinión de este



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

Consejo, es diferente, dado que el terreno es un bien esencial de la copropiedad, perteneciente a los copropietarios a prorrata de su inversión, por lo cual no sería práctico intentar una separación.

Ahora bien, el activo podría cumplir los requisitos de una propiedad planta y equipo o una propiedad de inversión, por lo cual se requerirá que los responsables de los estados financieros hagan los juicios necesarios para determinar si el activo se clasifica como un elemento de propiedad, planta y equipo o una propiedad de inversión. Los párrafos 4.9 a 4.10 de la NIIF para las Pymes establecen directrices para la agregación y clasificación de las partidas en los estados financieros.

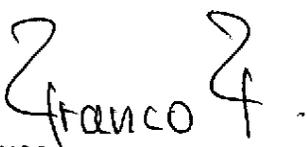
Si la entidad concluye que los bienes se mantienen para el uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para propósitos administrativos estos se clasificarán como propiedades, planta y equipo. Se clasificarán como propiedades de inversión si los bienes representan terrenos o edificios que se mantienen para obtener rentas y plusvalías.

Al establecer la política contable, también se tendrá en cuenta lo establecido en el alcance de la Sección 17 de la NIIF para pymes (párrafo 17.1), en donde se indica que la norma de propiedades, planta y equipo también aplica a las propiedades de inversión cuyo valor razonable no pueda ser medido sin costo o esfuerzo desproporcionado.

Finalmente, le recomendamos revisar los conceptos números 2016-223 y 2015-500, emitidos por este Órgano de Normalización Técnica, que se refieren a este tema, los cuales podrá ubicar en la dirección <http://www.ctcp.gov.co/> en el link conceptos.

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 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,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento, Wilmar Franco F, Luis Henry Moya

