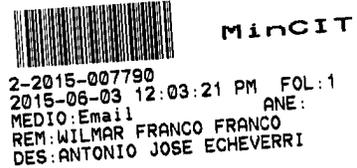




Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00139



Bogotá, D.C.,

Señor  
**ANTONIO JOSE ECHEVERRI GIRALDO**  
Carrera 11 a No. 116-40 Apto. 201 Bogotá  
antoneche@outlook.com

Destino: Externo  
Asunto: **Consulta**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	04 de 12 de 2014
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP...:	2014-718-CONSULTA
Tema.....:	¿Cómo se hace para asignar valor a un terreno y a un inmueble comprado conjuntamente?

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)

*Respetuosamente solicito a esa entidad emitir concepto sobre los siguientes temas, dentro del contexto del ordinal 17.8 de las NIIF para PYMES y ordinal 58 de NIC 16:*

- 1. ¿Cuál es el medio que puede emplearse para contabilizar por separado los costos de terreno y edificación, cuando se han adquirido conjuntamente, pero sin individualizar en el acto jurídico de adquisición el monto de lo que corresponda a cada concepto?*
- 2. ¿Cuáles son los elementos a considerar para la asignación de costo a un Terreno con edificación, que se adquiere con el fin de demoler esta, para realizar una nueva?*

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

3. *¿Un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal ha de asignarse a costo y/o valor razonable por terreno, teniendo en cuenta que es un bien común, que tiene las condiciones jurídicas del artículo 19 de la Ley 675 de 2001? En caso afirmativo, ¿cuál es el medio idóneo para establecer lo correspondiente al derecho sobre el terreno? El interrogante hace referencia aún en el caso de que todos los bienes de propiedad privada pertenezcan a una sola persona.*

## 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 orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. **¿Cuál es el medio que puede emplearse para contabilizar por separado los costos de terreno y edificación, cuando se han adquirido conjuntamente, pero sin individualizar en el acto jurídico de adquisición el monto de lo que corresponda a cada concepto?**

Los párrafos a que hace referencia el consultante son:

*"P.58 NIC 16: Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta (...).*

*P. 17.8 NIIF PYMES: Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta".*

Cuando los activos son adquiridos de forma conjunta y el precio (costo) incorpora el costo del terreno y el edificio, la entidad deberá utilizar bases razonables y racionales para su distribución. Por ejemplo, se podría establecer el valor razonable del terreno considerando las negociaciones recientes de estos activos y distribuir el remanente al costo al valor del edificio.

2. **¿Cuáles son los elementos a considerar para la asignación de costo a un Terreno con edificación, que se adquiere con el fin de demoler esta, para realizar una nueva?**

La entidad deberá aplicar bases razonables para su distribución. De forma similar a lo indicado en el párrafo anterior, la entidad podría establecer el valor razonable del terreno, considerando negociaciones recientes, y aplicar el remanente del costo al componente del edificio. Si el edificio es demolido, el componente del costo atribuido al edificio deberá ser dado de baja en los estados financieros. Para tal fin se aplicarán los criterios de baja en cuenta establecidos en el párrafo 67 de la NIC 16 o los párrafos 17.27 a 17.30 de la NIIF para Pymes. En todo caso, el valor asignado al terreno no debe exceder el valor razonable del activo.



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

3. **¿Un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal ha de asignarse a costo y/o valor razonable por terreno, teniendo en cuenta que es un bien común, que tiene las condiciones jurídicas del artículo 19 de la Ley 675 de 2001? En caso afirmativo, ¿cuál es el medio idóneo para establecer lo correspondiente al derecho sobre el terreno? El interrogante hace referencia aún en el caso de que todos los bienes de propiedad privada pertenezcan a una sola persona.**

El CTCP ha emitido varios conceptos que se refieren a la contabilización de los Bienes Comunes (Ver 2014-369; 2014-444 y 2014-672)

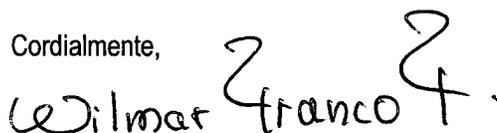
En el Concepto 2014-672 este consejo se refirió a los bienes comunes esenciales y no esenciales, indicando lo siguiente:

*“Los bienes comunes esenciales, los cuales son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso o disfrute de los bienes de dominio particular no cumplen con los criterios para ser reconocidos como activos dentro de estado de situación financiera (...).”*

*“En el caso de los bienes comunes no esenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal son activos siempre que se cumplan los criterios para su reconocimiento. Para tal fin deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley 675 de 2001 (...).”*

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,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

