



CTCP-10-00699-2017

Bogotá, D.C.,

Señor
JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO
Consultor Empresarial NIIF/IFRS
International Accounting S.A.S.
Móvil: 315 574 0730
internationalaccounting@gmail.com

Asunto: **Consulta**
Destino: **Externo**
Origen: **10**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	9 de Febrero de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-115- CONSULTA
Tema	Demolición posterior de bien inmueble registrado en el ESFA

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se 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)

"Una entidad Pyme perteneciente al Grupo 2 al momento de preparar su ESFA (enero 1º de 2015) incluyó en el rubro de Propiedades, planta y equipo el inmueble de dos pisos donde funciona la sede administrativa y operativa de ella. El negocio de ella es la prestación de servicios y venta de equipos para la protección del medio ambiente en todo el territorio nacional. Su oficina principal opera en la ciudad de Santiago de Cali y nosotros somos sus asesores en NIIF. En el año 2016 la Gerencia General de la entidad con la aprobación de la asamblea de accionistas tomo la decisión de demoler el edificio (el terreno queda igual) antes comentado el cual se halla reconocido en el estado de situación financiera. La demolición autorizada tiene presupuestada la construcción de un nuevo edificio de oficinas de cuatro pisos en la cual funcionara la sede administrativa y operativa de la entidad. La demolición se llevó a cabo en el mes de enero de 2017 y la construcción del nuevo edificio la cual se inició seguidamente a su demolición, se espera tener finalizada en junio de 2017.

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



El terreno tendrá en toda su extensión excavación para la construcción del sótano para parqueaderos de vehículos. Es probable que el edificio que se construya se utilizará en su gran mayoría para la parte administrativa y operativa de la sociedad (oficinas y parqueaderos) y la otra parte (algunas oficinas) para entregarlo en arrendamiento a terceros ajenos a la entidad.

Una parte del costo total de la construcción se financiará con una obligación financiera bancaria, la cual genera los costos financieros.

El inmueble al momento de elaborar el ESFA fue reconocido por el valor razonable como costo atribuido, separados el terreno y el edificio. Dicho reconocimiento además de tener efectos en el activo, también tuvo efectos en las ganancias acumuladas del patrimonio.

El nuevo edificio lo registramos durante su proceso en Construcciones en curso y una vez esté finalizado se trasladará contablemente a Edificios, iniciando su depreciación.

Las preguntas que nos surgen sobre el particular son las siguientes:

- 1. ¿Qué destino le debemos dar al valor razonable del edificio reconocido en el ESFA y a la depreciación acumulada de los años 2015 y 2016 en enero de 2017?*
- 2. ¿Debemos cancelar el valor razonable del inmueble (edificio), la depreciación acumulada (de 2 años) y la ganancia acumulada inherente registrada en el patrimonio?*
- 3. ¿Para el reconocimiento del nuevo edificio, cuyo costo de construcción se conocerá al término de la misma, es necesario medirlo nuevamente por el valor razonable como costo atribuido?*
- 4. ¿Los costos financieros que se incurran y causen por el crédito bancario se pueden cargar al costo de la construcción del nuevo edificio o se deben registrar como costo financiero con efectos en la ganancia del período?*

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.

A continuación damos respuesta a su consulta en los siguientes términos:

- 1. ¿Qué destino le debemos dar al valor razonable del edificio reconocido en el ESFA y a la depreciación acumulada de los años 2015 y 2016 en enero de 2017?**
- 2. ¿Debemos cancelar el valor razonable del inmueble (edificio), la depreciación acumulada (de 2 años) y la ganancia acumulada inherente registrada en el patrimonio?**

De acuerdo con la información suministrada por el consultante, la decisión de llevar acabo la demolición del edificio se tomó en la asamblea realizada en el 2016, por lo cual, los estados financieros a diciembre 31 de 2015 no se ve afectado.



Posterior a esto, una vez tomada la decisión de demoler, la entidad revisará y ajustará las diferentes estimaciones contables, como por ejemplo: vida útil, método de depreciación, valor residual, entre otros, como consecuencia de la nueva destinación del citado activo. De lo anterior, a 31 de diciembre de 2016, el edificio podrá quedar totalmente depreciado y, por ende, el saldo del activo en la contabilidad será cero (\$0) o, en su defecto, el valor residual establecido.

Para los estados financieros a diciembre 31 de 2016, deberá revelarse la situación, ya que se considera una decisión tomada que impactará las cifras contables en periodos posteriores. Luego, en enero del año 2017, dará de baja la construcción, una vez cumpla con los criterios de baja de la propiedad, planta y equipo normados en el párrafo 17.27 de la NIIF para las PYMES

"Una entidad dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:

(a) en la disposición; o

(b) cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición."

3. **¿Para el reconocimiento del nuevo edificio, cuyo costo de construcción se conocerá al término de la misma, es necesario medirlo nuevamente por el valor razonable como costo atribuido?**

De acuerdo con el párrafo 17.9, de la NIIF para las PYMES, *"Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial"*. Por lo anterior, la nueva construcción se debe reconocer al costo teniendo en cuenta lo normado en los párrafos 17.10 a 17.14.

Vale la pena mencionar que, teniendo como base el párrafo 17.10, literal (b), *"Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente"*, la Entidad reconocerá como parte del costo del nuevo edificio, el valor en libros (el valor neto resultante de tomar el costo del edificio menos la depreciación acumulada, cuando se llevó a cabo la demolición) del edificio antiguo al momento de darlo de baja en cuentas, adicionalmente, el costo de la demolición se puede cargar como costo de la construcción.

Ahora bien, es válido mencionar que la exención del valor razonable como costo atribuido sólo aplica en el momento de la elaboración del Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA). Sin embargo, en cuyo caso la entidad adopte como política el modelo de medición posterior la revaluación (párrafos 17.15B a 17.15D), podrá calcular el valor razonable.

Sin embargo, en caso de ser considerada una parte de la construcción como propiedad de inversión, debe determinarse su valor razonable, tal como lo establece el párrafo 16.8 y 16.9 de la NIIF para las PYMES, desde su reconocimiento inicial.

4. **¿Los costos financieros que se incurran y causen por el crédito bancario se pueden cargar al costo de la construcción del nuevo edificio o se deben registrar como costo financiero con efectos en la ganancia del período?**

De acuerdo con el párrafo 25.2, de la NIIF para las PYMES, *"Una entidad reconocerá todos los costos por*



préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos." Por lo cual, los costos del crédito bancario se deben reconocer en el resultado del ejercicio.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cionó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la 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.

Atentamente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento P. / Gabriel Gaitán León





MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 10 de Junio del 2017

1-INFO-17-008515

Para: **INTERNATIONALACCOUNTING@GMAIL.COM**

2-INFO-17-006822

CONSULTAS CTCF

Asunto: 2017-115 PGO

Buen día:

Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.

Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Anexos: 2017-115.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: GABRIEL GAITAN LEON

Nit. 830115297-6

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

Commutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



CD-FM-
010.V4

