

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-026726

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	12 de noviembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-1059
Código referencia	O-6-360
Tema	Reconocimiento de terrenos

CONSULTA (TEXTUAL)

"¿Los terrenos adquiridos para un proyecto se declaran listos para operar en el momento de la adquisición del derecho (escrituras), o una vez se declaren listos para operar los activos de la superficie?"

RESUMEN

"un terreno se debe reconocer por la entidad adquiriente, cuando este conserve (le hayan transferido) los riesgos y las recompensas significativas de la propiedad. Lo que normalmente ocurre cuando el activo ha sido entregado por parte del anterior propietario, y se han cumplido todos los requisitos legales para su transferencia"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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. Además de lo anterior, el alcance de los

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Para dar respuesta a su consulta nos basaremos en el anexo 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, NIIF para las PYMES.

Cuando una entidad adquiere un terreno para usarlo en un proyecto inmobiliario para ser vendido en el curso normal de los negocios, lo clasificará como parte de los inventarios.

La clasificación como propiedades de inversión de los terrenos, solo será posible si este es adquirido para generar rentas y plusvalías, y no para su venta en el curso normal de los negocios, ni para el uso por parte del propietario. Un ejemplo, de ello es cuanto el terreno se adquiere para ser arrendado mediante la figura de arrendamientos operativos, caso en el cual, existe una renta periódica, además de la apreciación de valor del inmueble.

Un terreno también podría formar parte de un elemento de propiedad, planta y equipo, si se trata de una construcción que va a ser usada por su propietario para la producción de bienes o servicios, para propósitos administrativos, o si se trata de un proyecto relacionado con la evaluación y exploración de recursos minerales.

El reconocimiento de un terreno ocurre, de conformidad con lo siguiente:

Norma	Reconocimiento
Criterio general (sección 2 párrafo 27)	<p>"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:</p> <p>(a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y</p> <p>(b) que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad."</p>
Propiedad, planta y equipo (sección 17 párrafo 4)	<p>"Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento del párrafo 2.27 para determinar si reconocer o no una partida de propiedades, planta o equipo.</p> <p>Por consiguiente, la entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:</p> <p>(a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y</p> <p>(b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad".</p>

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Norma	Reconocimiento
Terreno adquirido a través de un contrato de arrendamiento (sección 20 párrafo 9)	<p><i>"Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.</i></p> <p><i>Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo".</i></p>
Transacciones entre un participante y un negocio conjunto (sección 15 párrafo 16)	<p><i>"Cuando un participante aporte o venda activos al negocio conjunto, el reconocimiento de cualquier porción de las ganancias o pérdidas procedentes de la transacción reflejará la esencia económica de ésta.</i></p> <p><i>Mientras los activos se conserven por el negocio conjunto, y siempre que el participante haya transferido los riesgos y las recompensas significativas de la propiedad, el participante reconocerá únicamente la porción de la ganancia o pérdida que sea atribuible a las participaciones de los otros participantes.</i></p> <p><i>El participante reconocerá el importe total de cualquier pérdida, cuando la contribución efectuada o la venta proporcionen evidencia de una pérdida por deterioro del valor".</i></p>

En conclusión, un terreno se debe reconocer por parte del adquirente, cuando este conserve (le hayan transferido) los riesgos y las recompensas significativas de la propiedad. Lo que normalmente ocurre cuando el activo ha sido entregado por parte del anterior propietario, y se han cumplido todos los requisitos legales para su transferencia (por ejemplo cuando se ha realizado la escritura pública y se ha realizado su registro correspondiente ante la oficina de registros públicos, se conserven los derechos fiduciarios sobre el terreno, o se ha firmado el contrato de arrendamiento financiero con un tercero).

no obstante pueden existir casos en los que así se haya realizado la transferencia legal del bien, no se cumplen los criterios de baja en cuenta, por ejemplo, cuando el vendedor conserva los riesgos y ventajas significativas de la propiedad, si los riesgos y las recompensas significativas de la propiedad no han sido transferidos al comprador, cualquier dinero entregado por este, se reconocerá como un anticipo.

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

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@minciti.gov.co

www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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.

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Leonardo Varón García / Paola Andrea Sanabria González
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20