



CTCP-10-01229-2017

Bogotá, D.C.,

Señora

CARMEN JUDITH JAIMES DELGADO

cdjudith@gmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-014098

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	31 de 08 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-754-CONSULTA
Tema	MEDICION DE EDIFICIOS EN PH

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.

RESUMEN

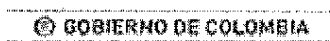
En una copropiedad, en la que los porcentajes de participación son muy pequeños, es probable que los responsables de la preparación de los informes financieros de propósito general concluyan que el importe del terreno es un importe insignificante, o que su separación es impracticable, y por lo tanto este componente no se separaría en los estados financieros y formaría parte del activo principal.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co





CONSULTA (TEXTUAL)

El párrafo 17.8 de las 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".

1. ¿Si yo como ente jurídico adquiere un local que se encuentra en un edificio que está constituido en propiedad horizontal debo al contabilizar la compra de ese edificio (el cual se adquiere en forma conjunta) separar el terreno de edificio? en cumplimiento al párrafo 17.8 de las NIIF para las pymes? ¿Cómo podría realizar dicha separación si no indican en la venta el valor del terreno, además de tener en cuenta que el terreno es un bien esencial de la copropiedad, perteneciente a los copropietarios a prorrata de la inversión?

2. Pero si yo como ente jurídico construyo para la venta locales en un edificio que se constituye al terminar como propiedad horizontal, y me quedo con algunos de esos locales como propiedad de inversión es claro que tengo el valor del costo del terreno y la vez el costo de la construcción, por lo cual podría al trasladarlo a PPyE contabilizar por separado el terreno de la construcción. Pero como tengo que registrar a valor razonable el Perito indica que no puede separar dicha valorización el terreno de la construcción por encontrarse en propiedad horizontal (por su carácter de bien común esencial es indivisible e inalienable y por lo tanto invendible y como tal no se puede obtener de él un beneficio futuro)

Podría contabilizar el terreno al valor del costo y la construcción al valor razonable (el perito da un valor total de avalúo sin separar terreno), o no debería separar terreno sino todo registrarse como construcciones y edificaciones.

En resumen ¿para los casos 1 y 2 teniendo en cuenta el carácter de un bien en propiedad horizontal no podría contabilizar por separado el terreno de la construcción, sino todo como construcción incluyendo valor razonable no cumpliría lo descrito en el párrafo 17.8 de las NIIF para pymes y esto tendría que revelarlo?

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.

La NIIF para las Pymes, en el párrafo 17.8 contiene lineamientos similares a los contenidos en el párrafo 58 de la NIC 16. En ellos se exige separar los componentes de terrenos y edificios.

No obstante lo anterior, otras normas indican que las nuevas normas no deben ser aplicadas cuando el efecto de su aplicación sea inmaterial (Ver párrafos IN8 de la NIC 8)

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 **GÓBIERNO DE COLOMBIA**
la libertad de expresión, la independencia de los poderes y la igualdad de oportunidades son los fundamentos de la democracia

 **MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**
El comercio es el motor del desarrollo económico y social

 **TTodos por un NUEVO PAÍS**
El país que queremos



GD-FM-009.v12



Descripción	Grupo 2	Grupo 1
Separación de terrenos y edificios	17.8 Los terrenos y los edificios son activos separables, y una entidad los contabilizará por separado, incluso si hubieran sido adquiridos de forma conjunta.	58 Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida útil ilimitada, y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.
Materialidad o importancia relativa	La información es material—y por ello es relevante—, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. Sin embargo, no es adecuado cometer, o dejar sin corregir, desviaciones no significativas de la NIIF para las PYMES, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera, del rendimiento financiero o de los flujos de efectivo de una entidad.	NIC 8. IN7 La Norma define omisiones o inexactitudes materiales. Establece que: a. No será necesario aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF cuando el efecto de su aplicación sea inmaterial (carezca de importancia relativa). Esto complementa lo establecido en la NIC 1, en el sentido de que no es necesario revelar la información exigida por las NIIF si dicha información es inmaterial. b. Los estados financieros no cumplen con las NIIF si contienen errores materiales. c. Los errores materiales de periodos anteriores serán corregidos retroactivamente en los primeros estados financieros autorizados para su emisión tras ser descubiertos.
Materialidad y agrupación de datos	3.15 Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. 3.16 Las omisiones o inexactitudes de	29 Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. 30 Los estados financieros son el producto del procesamiento de un gran número de transacciones

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Descripción	Grupo 2	Grupo 1
	partidas son significativas si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.	y otros sucesos, que se agrupan por clases de acuerdo con su naturaleza o función. La etapa final del proceso de agregación y clasificación es la presentación de datos condensados y clasificados, que constituyen las partidas de los estados financieros. Si una partida concreta careciese de importancia relativa por sí sola, se agregará con otras partidas, ya sea en los estados financieros o en las notas. Una partida que no tenga la suficiente importancia relativa como para justificar su presentación separada en esos estados financieros puede justificar su presentación separada en las notas.

De acuerdo con lo anterior, en una copropiedad, en la que los porcentajes de participación son muy pequeños, es probable que los responsables de la preparación de los informes financieros de propósito general concluyan que el importe del terreno es un importe insignificante, o que su separación es impracticable, y por lo tanto este componente no se separaría en los estados financieros y formaría parte del activo principal. En todo caso, una entidad deberá determinar el importe depreciable del activo y reconocer el valor residual de este al final de la vida útil. El valor residual no será objeto de amortización, de acuerdo con lo establecido en los nuevos marcos de información financiera.

No obstante lo anterior, los criterios de materialidad o importancia relativa deberán ser definidos por la administración de la entidad teniendo en cuenta los efectos que tendría en las decisiones de los estados financieros la separación de estas partidas.

El CTCP también se pronunció sobre este tema en los conceptos 2015-500, 2016-223 y 2016-335. Estos conceptos pueden ser consultados en el sitio web: www.ctcp.gov.co, enlace 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 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.



Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León

