

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-011016
Fecha de Radicado	26 de agosto de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0248
Tema	Propiedad planta y equipo

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*“Una empresa que pertenece al grupo No. 1 de preparadores de información y en consecuencia aplica NIIF plenas, tiene la siguiente operación*

*Adquirió en el pasado un terreno que en la actualidad destinará a construir una bodega de almacenamiento de los productos que elabora. En virtud del Decreto 1077 de 2015, para obtener el permiso urbanístico se va a realizar al Municipio una cesión de terreno, equivalente al 30% del área que va a ser construida.*

*Dado que el terreno y la construcción van a ser utilizados para desarrollar el objeto social de la compañía, para el reconocimiento de esta bodega aplicaremos la NIC 16, aclarando que en las políticas contables de la compañía se adoptó el modelo del costo para la medición de sus Propiedades, Plantas y Equipos.*

*Para tratar esta sesión considero que existen dos opciones*

*1. Dar de baja el porcentaje de terreno correspondiente, registrando el costo de esta baja como un costo de la construcción de la bodega. Lo anterior como quiera que de acuerdo al numeral 11 de la NIC 16 de Costos Iniciales, este es un costo necesario para obtener la licencia de urbanismo, sin la cual no se puede realizar la construcción de la bodega.*

*2. Dejar el terreno por su costo actual, modificando únicamente el área en la información del activo.*

*Quisiera preguntar si estas dos opciones son posibles o si por el contrario, debo aplicar otra norma.*

*En caso de que sea viable aplicar cualquiera de las dos opciones, consulto si para propósitos de determinar un deterioro según lo dispone la NIC 36, el valor razonable debe ser determinado para el activo como un todo o si debe determinarse de forma independiente el terreno de la construcción.”*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

De acuerdo con la NIC 16, las propiedades, planta y equipo son elementos que posee la entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan utilizar durante más de un periodo<sup>1</sup>, como lo son el terreno y la futura construcción a la que se hace referencia en la consulta.

Con base en lo anterior, en relación a los componentes del costo, la norma mencionada define claramente su objetivo en los siguientes términos: “El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos”.

Igualmente señala refiriéndose a la composición del costo:

*“16 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende*

*(a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.*

*(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.*

*(c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante”* Negrita fuera de texto.

En consecuencia y atendiendo las preguntas se observa que claramente la norma establece el que **todos** los costos incluidos en el lugar y condiciones para que pueda operar el elemento, son los necesarios y deberán tener el correspondiente soporte para que sean aceptados como lo indica la norma.

---

<sup>1</sup> Redactado con base en el numeral 6 de la NIC 16.



El progreso  
es de todos

Mincomercio



## CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

En relación a la determinación del deterioro de valor de los activos, este es de aplicación a los activos individuales (salvo que pueda identificarse una unidad generadora de efectivo). Recuérdese que la pérdida por deterioro de valor es *la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable*<sup>2</sup>.

Por último, tal como lo indica la NIC 36: “*La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo*” y considerará las fuentes internas o externas para establecer su determinación, para ello, por favor consultar el numeral 12 de la norma mencionada.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Jay Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R.

---

<sup>2</sup> Tomado de las definiciones de la NIC 16 y NIC 36.

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20