

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| REFERENCIA | |
|-----------------------|---|
| No. del Radicado | 1-2025-029750 |
| Fecha de Radicado | 4 de septiembre de 2025 |
| Nº de Radicación CTCP | 2025-0254 |
| Tema | Contabilización propiedad planta y equipo |

CONSULTA (TEXTUAL)

"En auditoria evidenciamos contabilización en propiedad planta y equipo Construcción de una oficina sobre un lote invadido sin certificado instrumentos Públicos certificados de libertad sino escritura publica y efecto tributario. Por lo anterior, solicitamos conocer la manera adecuada de contabilización bajo norma Pymes

Dando alcance a la consulta.

Actualmente se hizo una auditoria y evidenciamos que existen diferencias materiales en la propiedad planta y equipo, con contabilización de una construcción de una oficina en los últimos 2 años sobre un lote que solamente tiene como documento soporte de contabilización de la propiedad planta y equipo edificios una escritura pública de años anteriores sobre un lote sin Certificado de instrumentos públicos certificado de libertad que justifique la contabilización del lote.

1) El lote es terreno invadido

2) La construcción se hizo sobre el terreno invadido con documentación legal compra facturación electrónica para contabilizar la CONSTRUCCION EN CURSO por valor aproximado de \$400 millones.

Contablemente se tiene contabilizado en PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO EDIFICIOS \$400 millones El lote nunca se contabilizo porque es INVASION

Por tal motivo solicitamos conocer de manera adecuada de efectuar el reconocimiento de acuerdo a la norma NIIF PYMES."

RESUMEN:

De acuerdo con el Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015, Anexo 2 – NIIF para PYMES, el reconocimiento contable de un elemento de propiedad, planta y equipo requiere que la entidad tenga control sobre el activo, que sea probable la obtención de beneficios económicos futuros derivados de su uso y que el activo pueda ser medido de forma fiable. La falta de certeza legal genera riesgo de representación inadecuada y podría originar un pasivo contingente por posibles reclamaciones del propietario

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

legítimo. En todo caso, corresponde a la administración evaluar el nivel de riesgo, la probabilidad de pérdida del control y el registro contable de acuerdo a nivel de riesgo, atendiendo al principio de representación fiel y aplicando su juicio profesional.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos tributarios específicos. Esta respuesta se limita al ámbito contable relacionado con el reconocimiento de activos bajo el marco técnico normativo aplicable (DUR 2420 de 2015).

Conforme al [artículo 756](#) del Código Civil Colombiano, “la tradición de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”. La sola escritura pública no transfiere el dominio. En concordancia, el [artículo 2](#) de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) dispone que la inscripción en el registro es el medio para otorgar publicidad, oponibilidad y seguridad jurídica sobre la propiedad de los inmuebles.

Por tanto, si una persona natural o jurídica no cuenta con el certificado de tradición y libertad, no puede reputarse legalmente como propietaria, ni realizar actos de disposición sobre el mismo.

Según la Sección 17 del [Anexo Grupo 2 – NIIF PYMES](#), del DUR 2420 de 2015, para reconocer un elemento como propiedad, planta y equipo deben cumplirse simultáneamente los siguientes criterios: de control del activo por parte de la entidad; probabilidad de obtener beneficios económicos futuros derivados del uso del activo, así como medir el costo del activo de manera fiable. En el caso planteado, la construcción se realizó sobre un terreno que no ha sido legalmente adquirido ni registrado, lo cual impide demostrar el control jurídico sobre el activo. En consecuencia, no se cumplen el criterio de reconocimiento contable.

Mientras no se acredite el derecho jurídico sobre el terreno, la inversión realizada en la construcción no puede activarse como propiedad, planta y equipo. En su lugar los desembolsos efectuados pueden ser revelados como una partida contingente en las

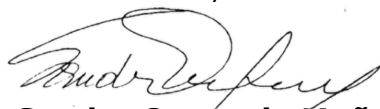
notas a los estados financieros, si existe incertidumbre sobre la recuperación de la inversión.

En consecuencia, la contabilización de una construcción sobre un terreno sin respaldo legal suficiente no cumple plenamente con los criterios de reconocimiento establecidos en la NIIF para PYMES. No obstante, mientras la entidad mantenga el control físico del bien y obtenga beneficios económicos de su uso, puede considerarse que la construcción constituye un activo desde el punto de vista económico, aunque subsista un riesgo jurídico por la falta de certeza sobre la titularidad del terreno. Este riesgo podría limitar la obtención de beneficios futuros y generar una posible representación inadecuada de la realidad económica, por lo que resulta necesario revelar la situación en las notas a los estados financieros y evaluar la existencia de un pasivo contingente ante una eventual reclamación del propietario legítimo.

En caso de que la entidad logre posteriormente legalizar la propiedad del terreno, podrá reconocer contablemente el activo conforme a las condiciones existentes en ese momento. En todo caso, corresponde a la administración evaluar el nivel de riesgo, la probabilidad de pérdida del control y el registro contable de acuerdo a nivel de riesgo, atendiendo al principio de representación fiel y aplicando su juicio profesional.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTC

Proyectó: Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera