



CTCP -10-00321-2017

Bogotá, D.C.,

Señor
JAVIER ALEJANDRO GONZALEZ GONZALEZ
Jalejandro_gonzalez@hotmail.com

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	22 de Diciembre de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 969 -CONSULTA
Tema	Decreto 2649 de 1993

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)

*JAVIER ALEJANDRO GONZALEZ GONZALES, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogota, identificado con cedula de ciudadanía No 1.026.283.072 de Bogota, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y desarrollado en el Título II, Capítulo I del Código de Procedimiento Administrativo, modificado en lo pertinente por la Ley 1755 de 2015, por medio del presente escrito elevo ante ustedes derecho de petición de consulta para que, con carácter general y abstracto, se resuelvan las inquietudes que se detallan más adelante, previas las siguientes consideraciones.

1. Hechos que motivan la consulta

- 1.1. En el año 2011, una sociedad Colombia ("Promitente Compradora") celebro un contrato de promesa de compraventa con una entidad vinculada económicamente ("Promitente Vendedora") cuyo objeto era la transferencia de la propiedad de un edificio que la Promitente Vendedora se comprometió a construir.
- 1.2. En el contrato de promesa se pactó que la promitente Compradora pagaría anticipadamente el precio de la venta, es decir, antes del otorgamiento de la escritura pública respectiva.

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD PROGRESO



GD-FM-009.v12



para el reconocimiento, medición, presentación y revelación, así como los fundamentos contenidos en el marco conceptual del Decreto 2649 de 1993 no son aplicables, a partir de la entrada de vigencia de los nuevos marcos técnicos normativos. Por lo tanto, para la contabilización de las transacciones referidas en su consulta, antes de la entrada en vigencia de los nuevos marcos técnicos normativos, la entidad debería haber tenido en cuenta lo siguiente:

- a. Las políticas para la contabilización de los contratos de construcción y construcciones en curso por parte de la entidad que construye el activo y quien lo recibe.
- b. Los criterios para el reconocimiento y baja en cuenta de la venta de bienes por parte de la entidad.
- c. Las políticas para la contabilización de permutas y de anticipos.
- d. Las políticas para el reconocimiento y baja en cuenta de materiales y suministros utilizados en la construcción.

En el evento en que no existiera un tratamiento específico en el Decreto 2649 de 1993, el apartado de políticas contables incorporado en las notas a los estados financieros sería el instrumento para identificar el tratamiento contable dado a estas transacciones, antes de la entrada en vigencia de los nuevos marcos técnicos normativos.

La certificación del Representante Legal y el Contador Público, el Dictamen del Revisor Fiscal si este existiere; los estados financieros y el informe de Gestión, también son instrumentos que permiten validar la adecuada aplicación de los principios de contabilidad de general aceptación en los estados financieros de propósito general.

Algunas consideraciones sobre las preguntas incorporadas en su consulta, con base en el marco normativo vigente antes del año 2015, son las siguientes:

3.1 Conforme los hechos descritos en esta consulta, ¿es procedente debitar la cuenta 1508 construcciones en curso, en el caso que un ente económico efectúa una dación en pago del precio pactado en un contrato de promesa de compraventa sobre un edificio?

En este caso para la contabilización de estas transacciones se debería haber separado la transacción de venta que generó la cartera, y la transacción mediante la cual esta se transfiere como parte de pago del precio de la nueva construcción.

Cuando se cumplan los requisitos para la baja en cuenta la entidad daría de baja la cuenta por cobrar y registraría el anticipo correspondiente por el valor pactado en el contrato de construcción. Las diferencias que se generen entre el valor en libros de la cartera y el valor por el cual está es recibida por la entidad constructora, deberían haber sido reconocidos en el estado de resultados, salvo que existieran circunstancias que indicarán que no hubo una transferencia sustancial de los riesgos y beneficios.

Mientras la construcción no haya iniciado estas partidas deberían revelarse adecuadamente para indicar que forman parte de un contrato de construcción, y solo serían transferidas a la cuenta de construcciones en curso, con fundamento en los informes presentados por la entidad constructora sobre el grado de avance de la obra (Ver norma del Decreto 2649 de 1993 sobre ingresos por prestación de servicios).

3.2 ¿En la cuenta 1508 puede contabilizarse la salida de recursos en favor de terceros que se imputan como pago del precio que se le adeuda un promitente vendedor?



Según lo señalado en su consulta lo que se contrató es la construcción de un edificio, el cual entendemos no existe en la fecha de celebración del contrato; por lo tanto los recursos entregados a la entidad constructora en efectivo o en especie, inicialmente deben ser registrados como anticipos, los cuales con base en los informes de avance, como se indicó en el punto anterior, podrían ir siendo trasladados a la cuenta de construcciones en curso, teniendo presente también que tratándose de estados financieros consolidados, dichas partidas deberían ser eliminadas al elaborar tales estados.

3.3 Bajo los estándares de contabilidad previstos e el Decreto 2649 de 1993, ¿Cuál es la forma más apropiada de contabilizar los egresos de un ente económico en favor de terceros, distintos del Promitente Vendedor, que se imputan como dación de pago de una suma de dinero que se le adeuda a este – al Promitente Vendedor?

En un contrato de construcción las cuentas por pagar a favor de la entidad que construye el bien, se generan a partir de la estimación del grado de avance de la obra, considerando la forma en que fue pactado el pago del precio del contrato de construcción. No se espera, que la entidad que contrata el servicio de construcción registre una deuda por obras que no han sido realizadas, ni que el constructor reconozca cuentas por cobrar por bienes que no han terminado de ser construidos. En este caso, tal como lo indica el numeral 3 del artículo 99 del Decreto 2649 de 1993 " Tratándose de servicios continuados sobre un proyecto o contrato, el valor de los mismos se cuantifique según el grado de avance, si ello es procedente; y que en caso contrario, se reconozca el ingreso con base en proyectos o contratos terminados."

3.4 ¿La contabilización de los costos en los que incurre el ente económico en la cuenta 1508 es procedente únicamente cuando el ente económico es el encargado de la construcción del inmueble o puede contabilizarse en dicha cuenta los costos en los que incurriere este al encargarle a un tercero la construcción del inmueble?

Para la contabilización de los ingresos por prestación de servicios, en este caso de un contrato de construcción se tendrá en cuenta lo establecido en el numeral 3 del Art. 99 del Decreto 2649 de 1993. Por lo tanto para el constructor no procede el reconocimiento de ingresos si la obra no ha sido realizada, y para la entidad que contrata la construcción tampoco procedería el reconocimiento de gastos que no hayan sido ejecutados. Por esta razón, es que cualquier registro realizado por la entidad que contrata la construcción debe estar justificado por la existencia de informes de avance de la obra. Cualquier registro realizado sin que se cumplan estas condiciones se entendería que no cumplen los requisitos para ser reconocidos como activos, pasivos, ingresos y gastos.

3.5 ¿Es irrelevante desde el punto de vista contable, para efectos de contabilizar costos en la cuenta 1508, si la obra la ejecuta directamente el ente económico o si este se la contrata a un tercero?

Cómo se indicó antes, en los estados financieros consolidados las partidas recíprocas entre entidades vinculadas (subordinadas o controladas) deben ser eliminadas, pero tratándose de los estados financieros individuales (separados) la entidad podría reconocer dichas partidas, siempre que cumplan los requisitos para su reconocimiento, y se efectúen las revelaciones necesarias para que los usuarios puedan conocer los saldos de transacciones entre entidades vinculadas.

En consecuencia, salvo por las diferencias en la forma de revelar y presentar dichas partidas en los estados financieros de propósito general, los criterios aplicados para el reconocimiento y medición de dichas partidas no deberían presentar diferencias, si la transacción se realizó con una entidad independiente o con una compañía vinculada.



3.6 ¿Es irrelevante desde el punto de vista contable y para efectos de contabilidad costos en la cuenta 1508, quien es el encargado de la construcción de la obra?

Como se indicó en los puntos anteriores la entidad que es contratada para construir el bien, en sus estados financieros separados debe reconocer los ingresos y gastos correlativos a la construcción aplicando las disposiciones del Decreto 2649 de 1993, y teniendo en cuenta el grado de avance de la obra; la entidad que contrata la construcción en cambio registra en su contabilidad los anticipos o construcciones en curso correspondientes. Esto sin perjuicio de que en los estados financieros consolidados se eliminen las partidas correlativas de ingresos y gastos o de los márgenes de utilidad del contrato de construcción y de las revelaciones que son necesarias en los estados financieros individuales para cumplir lo establecido en el numeral 10 del art. 115 que se refiere al tema de revelaciones sobre transacciones con partes relacionadas.

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 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,

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Wilmar Franco Franco
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F, Gabriel Gaitan

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

Bogotá D.C., 30 de Marzo del 2017

1-INFO-17-004706

Para: **JALEJANDRO_GONZALEZ@HOTMAIL.COM**

2-INFO-17-003548

CONSULTAS CTCP

Asunto: 2016-969 PGO

Buen día:

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

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2016-969.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO



