

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**DIANA CAROLINA VIVAS ACHURY**  
E-mail: [dcvivas@davivienda.com](mailto:dcvivas@davivienda.com)

Asunto: Consulta 1-2020-020761

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	08 de septiembre de 2020
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2020-0840- CONSULTA
Código referencia:	O-1-974
Tema:	Patrimonio Autónomo

## CONSULTA (TEXTUAL)

*Asunto: Consulta - Capitalización GMF y Comisiones en Inventarios - Patrimonios Autónomos*

*Me permito hacer la siguiente solicitud de concepto, relacionado con costos específicos de los proyectos inmobiliarios, administrados a través de un fideicomiso.*

### *1. Comisión Fiduciaria*

*En un proyecto inmobiliario, administrado a través de un Patrimonio Autónomo (PA), ¿es correcto capitalizar y/o formar parte del costo del inventario, la Comisión (de Administración) que cobra la Sociedad Fiduciaria en la administración del Patrimonio Autónomo?*

### *2. Gravamen a los movimientos financieros (GMF)*

*En un proyecto inmobiliario, generalmente se adquieren Créditos Constructor para el desarrollo del proyecto el cual es desembolsado a cuentas de ahorro o corrientes del PA o del Constructor. Los inventarios para el proyecto inmobiliario, se adquieren con los recursos producto del crédito constructor. El cobro del GMF que se descuenta por la disposición de recursos para la adquisición de dichos inventarios ¿se reconoce como costo de inventario o gasto?*

La anterior consulta se requiere para Grupo 1 y 2.

**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

#### RESUMEN

Los recursos recibidos con destino a un encargo fiduciario o patrimonio autónomo administrados por parte de una fiducia deben reconocerse en virtud de la esencia de la operación que se está realizando con dicho patrimonio autónomo, entendiendo que el patrimonio autónomo es un vehículo de inversión constituido para administrar los recursos de la fiducia establecida

#### 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 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.

En relación con las pregunta de la peticionaria en primera instancia debemos señalar que los recursos recibidos con destino a un encargo fiduciario o patrimonio autónomo administrados por parte de una fiducia deben reconocerse en virtud de la esencia de la operación que se está realizando con dicho patrimonio autónomo, En el entendido que el patrimonio autónomo es un vehículo de inversión constituido para administrar los recursos de la fiducia establecida aplicando el marco técnico que le corresponda (sean del anexo 1 o del anexo 2), Por ello, este se contabilizará como una inversión, aplicando las directrices que para tal efecto, han sido establecidas en NIIF 11 Acuerdos Conjuntos o en la sección 15 de la NIIF para las Pymes.

De la celebración del contrato de fiducia surgen a la vida jurídica los derechos fiduciarios, los cuales son el vehículo de inversión al menos en principio, le corresponderán al fideicomitente. Tales derechos no son otra cosa que aquellos que le corresponden al fideicomitente con relación al patrimonio autónomo.

Ahora bien, en relación con la primera pregunta de la peticionaria “¿es correcto capitalizar y/o formar parte del costo del inventario, la Comisión (de Administración) que cobra la Sociedad Fiduciaria en la administración del Patrimonio Autónomo?”

El Código de Comercio en su artículo 1226 define:

*“Artículo 1226. Concepto de la fiducia mercantil*

**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



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*

Así las cosas, la comisión de administración que cobra la Sociedad Fiduciaria por la administración del patrimonio constituyen un gasto en el que incurre el fideicomitente por lo que si se quisiera capitalizar no se estaría reconociendo la esencia de la tasación.

En relación con la segunda pregunta: el cobro del GMF que se descuenta por la disposición de recursos para la adquisición de dichos inventarios ¿se reconoce como costo de inventario o gasto?

Frente a la pregunta, debemos recordar que: el Gravamen a los Movimientos Financieros - GMF es un impuesto indirecto del orden nacional, que es aplicado a las transacciones financieras causadas en el momento en que se genera la disposición de los recursos objeto de la transacción financiera, por ello en opinión de este consejo, el GMF no debe incluirse como parte de los costos de transacciones directamente atribuibles a la construcción del activo, porque dicho gravamen deberá ser reconocido directamente en el estado de resultados.

Así mismo para definir si los costos del 4por mil, y las comisiones son objeto de capitalización, es necesario comprender el significado de los costos de transacción.

En el glosario que forma parte de las normas técnicas, este concepto se define así:

Costos de transacción (*transaction costs*). Los costos de venta de un activo o de transferencia de un pasivo en el mercado principal (o más ventajoso) para el activo o pasivo, que son atribuibles directamente a la disposición del activo o a la transferencia del pasivo, y cumplen los dos criterios siguientes:

- (a) Proceden directamente de una transacción y son parte esencial de ésta.
- (b) La entidad no habría incurrido en ellos si no se hubiera tomado la decisión de vender el activo o de transferir el pasivo (similar a costos de venta, tal como se definen en la NIIF 5). NIIF 13 a costos de transacción (instrumentos financieros) [*transaction costs (financial instruments)*] Costos incrementales directamente atribuibles a la compra, emisión o disposición de un activo financiero o de un pasivo financiero (véase el párrafo B5.4.8 de la NIIF 9). Un costo incremental es aquél en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiese adquirido, emitido o dispuesto del instrumento financiero. NIIF 9.A

A partir de este concepto se debe establecer, si estos costos deben restarse de los activos, al realizar una medición posterior, o si se adicionan a una partida en la fecha de reconocimiento. Para ello deben analizarse el componente específico en el cual deben incorporarse.

En el caso de los patrimonios autónomos, será necesario primero determinar la forma en que los activos, pasivos, ingresos y gastos, de estos vehículos se incorporan en los estados financieros de los partícipes, si es que se tratara de un tipo de negocio conjunto, los costos de transacción, en el grupo 1,

**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

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

se llevan al gasto, y la norma de pymes permite su utilización pero habrá que analizar si el 4 por mil y las comisiones, cumplen las condiciones de un costo de transacción.

Así las cosas las comisiones y el 4 por mil, no deben ser objeto de capitalización, también hay que considerar lo que dice la NIIF 15 y la sección 23 de pymes sobre el tema. En el caso de las *full ifrs*, hay una solución práctica que puede ser aplicada para registrar en el gasto, y en el caso de una entidad del grupo 1, también habría que analizar conceptos de materialidad.

En conclusión: “Los dineros recibidos con destino a un encargo fiduciario o patrimonio autónomo administrados por parte de una fiduciaria deben reconocerse en virtud de la esencia de la operación que se está realizando en dicho patrimonio autónomo.”<sup>1</sup>

Por último, le sugerimos a la peticionaria consultar conceptos que el consejo ha emitido sobre el tema, en especial los conceptos números N° 2017-981 de noviembre 28 de 2017; 2017-1106 de 6 de febrero de 2018 y 2018-1054 de 18 de diciembre de 2018; que se pueden consultar en el enlace: <http://www.ctcp.gov.co/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.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
Consejero CTCP.

Proyectó: César Omar López Ávila  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/

<sup>1</sup> CTCP, Concepto 2018-1054. Cuentas en patrimonio autónomo. <http://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=bd28c7ce-3cf3-4853-a29a-3df045ffe3a6>



Radicación relacionada: 1-2020-020761

CTCP

Bogotá D.C, 30 de octubre de 2020

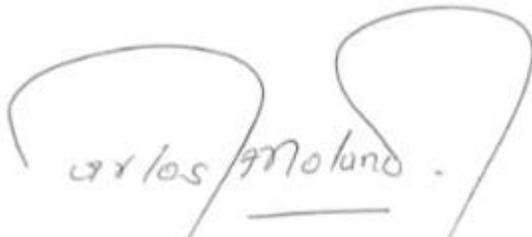
DIANA CAROLINA VIVAS ACHURY  
dcvivas@davivienda.com , clopeza@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0840 - Patrimonios Autónomos

Saludo: Buenos días, damos respuesta a su consulta

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexo:  
Nombre anexos: 2020-0840-Patrimonio Autónomo \_2\_ \_3\_jmpb\_wff.pdf

Revisó: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT