

CTCP-10-01484-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**COMFATOLIMA**  
E-mail: [contabilidad@Comfatolima.com.co](mailto:contabilidad@Comfatolima.com.co)

Asunto: Consulta 1-2019-031493

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado	1 de Noviembre de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-1076 -CONSULTA
Código referencia tema	O-2-974 Registro fiducia mercantil

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, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, 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 contabilidad, 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:**

El responsable de los estados financieros, y quienes los certifican y dictaminan, deberán evaluar si la en la transacción referida en la consulta se ha transferido el control del activo (ver sección 23 de la NIIF para las PYMES o NIIF 15), por ejemplo si se transfiere la titularidad legal al patrimonio autónomo, pero la entidad conserva riesgos y ventajas significativos, esto indicaría que el control no ha sido transferido, y no se cumplirían los criterios de baja en cuenta. Si este es el caso no es adecuado reconocer una utilidad por la transferencia del activo al patrimonio autónomo, y este conservaría su clasificación y medición original en los estados financieros de Comfamilia y del patrimonio autónomo.

**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

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Se solicita concepto técnico para el registro contable baja de activos por constitución fiducias mercantiles.*

*Muy respetuosamente me permito solicitar concepto técnico sobre el registro contable de baja de activo, en dos fiducias mercantiles, aclarando que se consultó el Concepto del CTCP No. 0267 de mayo 15 de 2018, el cual, se refiere a una fiducia en garantía, y la presente consulta se refiere a fiducias mercantiles:*

### CASO 1

*En Febrero 26 de 2019 se constituyó un patrimonio autónomo denominado fideicomiso Villa Maita entre la Caja de compensación Familiar del Tolima Comfatolima y la Constructora ZEA SAS y donde en Junio 5 de 2019 mediante escritura 539 se constituyó el Acto CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON TRANSFERENCIA DE BIENES CON VALOR DEL NEGOCIO POR VALOR DE \$1.121.016.100; donde las personas que intervienen en el acto jurídico:*

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DEL DOCUMENTO
Tradente	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DELTOLIMA COMFATOLIMA, Debidamente Representada por (...)	Nit (...)
Adquiriente	FIDUCIARIA (...) COMO VOCERA y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO (...)	Nit (...)
Acreedor hipotecario	(...) Debidamente Representada POR (...)	Nit (...)

*En su cláusula Quinta la Caja de Compensación transfiere al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso (...) con Nit (...) el derecho pleno del dominio y posesión real y material de que es el titular sobre el lote de terreno ubicado en el área urbana del municipio de Espinal departamento del Tolima, inmueble que cuenta con un área de superficie de 10.725.85 Mts<sup>2</sup>.*

*El lote se encuentra registrado en la contabilidad en los inventarios cuya finalidad era poderlo construir directamente la Caja con sus recursos, el lote asciende a 31.000 mts cuadrados de los cuales se dispuso la utilización de los 10.725.85 Mts cuadrados y su valor en libros asciende a la suma de \$10.304.887.59 todo el Lote; en el año 2018 se realizó un avalúo Técnico por una persona idónea en la materia; sobre los 10.725.85 Mts y este ascendió a la suma de \$758.700.000.*

*En junio 24 de 2019 se incorporó en el manual de políticas contables la sección de Propiedad de Inversión de Nif para pymes por lo cual en el mes de julio se realizaron los siguientes registros contables:*

15	PROPIEDAD DE INVERSIÓN	758.700.000	
38	TERRENOS – ORI – PATRIMONIO		755.179.051
14	INVENTARIOS		3.520.949
	SUMAS IGUALES	758.700.000	758.700.000

**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



Pero una vez conocido el documento emitido por la notaria mediante escritura #539 de Junio 5 de 2019; en el mes de Septiembre de 2019 y revisado el PUC de control emitido por la Superintendencia del Subsidio familiar se revaluó los registros contables se propuso los siguientes asientos contables:

		DEBITO	CREDITO
12450501	INVERSIÓN – ESPINAL	1.121.016.100,00	
38100401	ORI – ESPINAL	755.179.051,06	
15900501	PROPIEDAD INV. – ESPINAL		758.700.000,00
42700501	INGRESO		1.117.495.151,06
		1.876.195.151,06	1.876.195.151,06

La cuenta 4270 de ingresos se denomina en el Plan de Cuentas de la Superintendencia del Subsidio Familiar "Ajuste al Valor Razonable con cambios en Resultados" como Propiedades de Inversión, debido a que la Propiedad del Lote pasó a la Fiducia y se cedieron todos los derechos y riesgos del activo al contrato de Fiducia Mercantil' y además tiene un valor cierto que es la escritura pública que fue aceptada por las partes, lo que según las normas NIIF es una condición de baja de un activo.

El negocio base o finalidad principal de la Fiducia Villa Maita con Davivienda, es la construcción de 280 viviendas de interés social, cuyo proyecto está en avance y es el único aporte que realizará la Corporación.

**1ª Consulta: Fiducia Mercantil con Davivienda denomina Villa Maita:**

Por lo cual la consulta está dirigida ~ que si la Corporación, puede contabilizar la diferencia del Valor Razonable a otros Ingresos "Ajuste al Valor Razonable con cambios a Resultados" vigencia 2019 o si ustedes creen, de acuerdo al Marco Técnico Normativo para el Grupo 2 o asimilaciones normadas para el Grupo 1, que no debe darse de baja el activo del terreno transferido sin afectar el estado de resultados hasta tanto no se reciban ingresos de efectivo.

## CASO 2

Mediante escritura 452 del 13 de agosto de 2019 se realizó el acto TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL por valor de \$288.790.792.75 donde intervinieron las siguientes Personas:

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR BONILLA ZEA SAS NIT 809.007.328

FIDEICOMITENTE APORTANTE CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL TOLIMA COMFATOLIMA NIT 800.211.025-1 Lote Armero guayabal.

ADQUIRIENTE:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. Como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA OTAIMA - FIDUBOGOTA Identificado con Nit 830.055.897-7.

En su cláusula primera de la escritura 452: que el día 27 de Junio de 2019 la sociedad BONILLA ZEA SAS y LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL TOLIMA COMFATOLIMA en calidad de Fideicomitentes y Fiducia Bogotá SA en calidad de fiduciaria celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE LA ADMINISTRACION.

CLAUSULA TERCERA.- Que el Fideicomitente aportante ha hecho entrega real y material de los inmuebles a Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio autónoma denominado Fideicomiso Villa Otaima FiduBogota

**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

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



GD-FM-009.v20

quien lo declara recibido en la fecha de este instrumento y dará cumplimiento a las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia.

En junio 24 de 2019 se incorporó en el manual de políticas contables la sección de Propiedad de Inversión de Nif para pymes por lo cual en el mes de julio se realizaron los siguientes registros contables:

1590	PROPIEDAD DE INVERSIÓN	160.000.000	
1504	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		160.000.000

Pero una vez conocido el documento emitido por la notaria mediante escritura 452 de Agosto 13 de 2019; en el mes de Septiembre de 2019 y revisado el PUC de control emitido por la Superintendencia del Subsidio familiar se revaluó los registros contables se propuso los siguientes asientos contables:

		DEBITO	CREDITO
12450501	INVERSIÓN – ARMERO	288.790.792,75	
15900502	PROPIEDAD INV. – ARMERO		160.000.000,00
42700501	INGRESO		128.790.792,75
		288.790.792,75	288.790.792,75

La cuenta 4270 de ingresos se denomina en el Plan de Cuentas de la Superintendencia del Subsidio Familiar "Ajuste al Valor Razonable con cambios en Resultados" como Propiedades de Inversión, debido a que la Propiedad del Lote pasó a la Fiducia y se cedieron todos los derechos y riesgos del activo al contrato de Fiducia Mercantil y además tiene un valor cierto, que es la escritura pública que fue aceptada por las partes, lo que según las normas NIIF es una condición de baja de un activo.

El negocio base o finalidad principal de la Fiducia Villa Otaima con Fidubogotá, es la construcción de 220 viviendas de interés social, cuyo proyecto está en avance y es el único aporte que realizará la Corporación.  
2ª Consulta: Fiducia Mercantil con Fidubogotá denominada Villa Otaima:

Por lo cual la consulta está dirigida a que si la Corporación, puede contabilizar la diferencia del Valor Razonable a otros Ingresos "Ajuste al Valor Razonable con cambios a Resultados" vigencia 2019 o si ustedes creen, de acuerdo al Marco Técnico Normativo para el Grupo 2 o asimilaciones normadas para el Grupo 1, que no debe darse de baja el activo del terreno transferido sin afectar el estado de resultados hasta tanto no se reciban ingresos de efectivo."

## 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. 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 primer lugar, debemos anotar que no es función del CTCP realizar trabajos de consultoría sobre asuntos relacionados con las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento ni establecer si son correctos o incorrectos los registros contables de una transacción evento o suceso.

**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

Las orientaciones del CTCP son de naturaleza general y abstracta, y por ello le corresponde al responsable de los estados financieros verificar si las afirmaciones contenidas en ellos cumplen el marco de información financiera aplicado y si ellas se han tomado fielmente de los libros (Ver Art. 37 de la Ley 222 de 1995).

El contador de una entidad, al suscribir los estados financieros da fe pública sobre la información incorporada en ellos, y el revisor fiscal mediante su dictamen indica si los estados financieros reflejan, o no reflejan, razonablemente la situación financiera de una entidad. Por lo anterior, es responsabilidad del profesional que suscribe un encargo de auditoría, revisoría fiscal, trabajo de revisión, otros trabajos de aseguramiento y otros servicios relacionados, el de asegurarse de que se cumplen las normas profesionales y los requerimientos legales y reglamentarios aplicables a la transacción objeto de consulta.

Respecto de sus inquietudes sobre la forma de contabilizar activos que han sido transferidos a un patrimonio autónomo en un contrato de fiducia mercantil, en primer lugar es pertinente indicar que los negocios fiduciarios son actos de confianza, en virtud de los cuales una persona (Fideicomitente) entrega a otra (Fiduciario) uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de ellos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero (Beneficiario).

En el caso de una fiducia mercantil la propiedad legal de los bienes es transferida al patrimonio autónomo (aunque pueden conservarse en cabeza del fideicomitente riesgos y ventajas significativos que indicarían que se conservan otros derechos, y que el control del activo no haber sido transferido), distinto del caso de un encargo fiduciario en el cual el cliente conserva la propiedad legal de los bienes.

En la fiducia mercantil:

- Los bienes transferidos no son propiedad del fideicomitente y constituyen un patrimonio autónomo para cumplir con la finalidad del contrato.
- Los bienes no pueden ser perseguidos ni embargados por los acreedores del fideicomitente, salvo los casos previstos en normas legales.
- El patrimonio autónomo puede adquirir la calidad de contratante o contratista con sus derechos u obligaciones.

Por ello, el responsable de los estados financieros, y quienes los certifican y dictaminan, deberán evaluar si en la transacción referida en la consulta se ha transferido el control del activo (ver sección 23 de la NIIF para las PYMES o NIIF 15), por ejemplo si se transfiere la titularidad legal al patrimonio autónomo, pero la entidad conserva riesgos y ventajas significativos, esto indicaría que el control no ha sido transferido, y no se cumplirían los criterios de baja en cuenta. Si este es el caso no es adecuado reconocer una utilidad por la transferencia del activo al patrimonio autónomo, y este conservaría su clasificación y medición original en los estados financieros de Comfamilia y del patrimonio autónomo.

**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

Algunos elementos que deben ser evaluados, para determinar lo adecuado o inadecuado de los registros contables son los siguientes:

1. Para determinar lo adecuado o inadecuado de la contabilización del activo subyacente mantenido a través de un contrato de fiducia mercantil, la administración de la entidad como responsable de los estados financieros, deberá establecer cuál es el marco de información financiera u por su valor razonable con cambios en resultados, siempre que se cumpla con la definición de propiedad de inversión, y por ello no sería posible considerar la aplicación del modelo de revaluación que permite reconocer las diferencias entre el valor en libros y el valor razonable como un incremento en el patrimonio, para luego presentarlo en el otro resultado integral (superávit por revaluación).
2. Si el activo subyacente, que se transfiere al negocio fiduciario se mantiene para ser construido de manera conjunta a través de un contrato con una entidad dedicada a la construcción, la forma de reconocimiento dependerá del tipo de acuerdo conjunto que se constituya con la entidad constructora, tratándose de un acuerdo del tipo operación conjunta, el activo conservará su clasificación como inventarios en los estados financieros separados, pero si se trata de un acuerdo del tipo entidad controlada conjuntamente o negocio conjunto, el importe del activo sería reclasificado en los estados financieros separados como una inversión, aplicando los requerimientos de la sección 15 de la NIIF para las Pymes.
3. Debe establecerse cuál es la relación que se genera entre la constructora y la Caja de Compensación, debido a que la transacción se trataría de una forma diferente, si la caja vende el terreno a la entidad constructora, y este no se considera como una participación en el vehículo que se conforma para la construcción de las viviendas de interés social. En este caso, cuando se cumplan los criterios de baja en cuenta, y la caja no conserve riesgos y ventajas significativos sobre el activo, la caja reconocería la diferencia entre el importe en libros del activo y el importe de las contraprestaciones recibidas por su valor razonable.
4. En el caso que los derechos sobre el negocio fiduciario permanezcan en cabeza de la caja, y lo que se suscribe es un contrato de construcción gestionado por el patrimonio autónomo, se conformaría un tipo de vehículo controlado por la caja, o un tipo de operación conjunta, para lo cual se exigiría la consolidación, en caso de un negocio controlado por la caja, o la incorporación de los activos, pasivos, ingresos y gastos del patrimonio en los estados financieros de la caja, en caso de configurarse un tipo de operación conjunta.

Por lo anterior, deberá establecerse y analizarse el propósito con el cual se ha creado el vehículo que se conforma (patrimonio autónomo) y al cual se transfieren la titularidad legal del lote de terreno, y analizar si se trata de una operación donde existe control, control conjunto o influencia significativa; el control podría seguir estando de Comfatolima, o también podría haberse constituido un acuerdo conjunto del tipo operación conjunta o entidad controlada conjuntamente (negocio conjunto), o la constitución de una entidad asociada. Por ello, establecer el tipo de acuerdo es fundamental para determinar la forma en que se contabilizan los aportes realizados por los partícipes o los activos subyacentes que forman o formarán parte del negocio fiduciario.

**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



5. Si el terreno es el único aporte realizado por la Caja de Compensación, y la construcción se financia con aportes del constructor y un préstamo en cabeza del constructor, se debe establecer cuáles son las responsabilidades de Comfatolima respecto de la deuda, y si Comfatolima tiene participación en otros ingresos y gastos derivados del negocio fiduciario que se formaliza a través de la figura de la fiducia mercantil. En este caso, podría tratarse de un aporte en una entidad controlada conjuntamente o negocio conjunto, que otorga el derecho a participar en el remanente del patrimonio neto del vehículo (fiducia mercantil) que se constituye para llevar a cabo la construcción; o también un tipo de operación conjunta en la cual la corporación tienen derechos sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos, así como participación sobre los ingresos y gastos. En este caso, es de alta pertinencia establecer cuáles son los derechos y obligaciones, y participación en los ingresos y gastos de la Constructora, para así poder determinar si ella actúa como partícipe del patrimonio autónomo que se constituye, o si solo actúa como contratista a través de un contrato de construcción.
6. Si la información disponible permite concluir que se trata de un acuerdo conjunto, del tipo operación conjunta, Comfatolima debería seguir reconociendo en sus estados financieros, sin perjuicio de que la titularidad legal haya sido transferida al patrimonio, sus derechos sobre los activos, y las obligaciones sobre los pasivos, sus ingresos y sus gastos, tal como está indicado en la sección 15 de la NIIF para las Pymes, o en la NIIF 11 de las NIIF completas, tal como sea aplicable. En el caso de que se trate de un acuerdo conjunto del tipo Negocio conjunto o entidad controlada conjuntamente, los aportes realizados deberían ser reconocidos como una inversión en un negocio conjunto, aplicando los requerimientos del marco de información financiera aplicado por la entidad, en cuyo caso la medición inicial sería al costo, y posteriormente al costo al método de participación, o al valor razonable. Si las participaciones en el vehículo que se conforma no otorgan control, ni control conjunto, los de contabilización serían las establecidas en la sección 14 Inversiones en asociadas, de la NIIF para las Pymes.
7. En el caso de que Comfatolima tenga el control del proyecto, y que ella sea responsable de la deuda que financia la construcción, y perciba los ingresos y gastos del proyecto, se trataría de una operación manejada a través de un vehículo de inversión. En este caso, Comfatolima deberá incorporar en sus estados financieros la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos que subyacen en el patrimonio autónomo, aplicando el procedimiento de consolidación o incorporando. En los estados financieros separados esta inversión debería ser medida por el método de participación.
8. Si el objetivo de Comfatolima es el de construir viviendas de interés social, y ello se realiza con sus propios recursos, la contabilización como inventarios es adecuada, por cuanto el terreno representaría un bien que se mantiene para ser construido con miras a la venta en el curso normal de los negocios, y no de una propiedad de inversión que se mantiene para generar rentas o plusvalías. Esta clasificación se mantendría en la contabilidad del patrimonio autónomo al cual es transferido la titularidad legal del terreno.

**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



9. La sección 15 Inversiones en Negocios conjuntos de la NIIF para las Pymes, y la NIIF 11 de las NIIF Plenas, establecen directrices para la contabilización de transacciones entre un partícipe y un negocio conjunto o entidad controlada conjuntamente. La revisión de estas directrices permitirá determinar si la diferencia entre el valor en libros del activo que se transfiere y el valor por el cual es recibido en el patrimonio autónomo, puede ser reconocido en el estado de resultados de los participantes. Al respecto el párrafo 15.16 de la NIIF para las Pymes indica lo siguiente:

*“15.16 Cuando un participante aporte o venda activos al negocio conjunto, el **reconocimiento** de cualquier porción de las **ganancias** o pérdidas procedentes de la transacción, reflejará la esencia económica de ésta. Mientras los activos se conserven por el negocio conjunto, y siempre que el participante haya transferido los riesgos y las recompensas significativas de la propiedad, el participante reconocerá únicamente la porción de la ganancia o pérdida que sea atribuible a las participaciones de los otros participantes. El participante reconocerá el importe total de cualquier pérdida, cuando la contribución efectuada o la venta proporcionen evidencia de una pérdida por deterioro del valor.”*

En conclusión, en el texto de su consulta se pueden identificar tratamientos contables que son contrarios a los requerimientos de los marcos técnicos, pero sobre ellos no tenemos suficientes elementos de juicio para pronunciarnos sobre lo adecuado o inadecuado de su contabilización. Por ello le recomendamos revisar los registros contables, fundamentado en la norma de información financiera aplicada y en toda la información disponible sobre la transacción mediante la que se transfiere la titularidad legal del activo al patrimonio autónomo. Una lista de asuntos que deben ser analizados son los siguientes:

1. Evaluar las condiciones que originaron inicialmente la clasificación del terreno como inventario y posteriormente como propiedad de inversión y finalmente el aporte al proyecto. Si la transacción no es una transacción de venta que cumple los requisitos de baja en cuenta, con los datos suministrados en su consulta se concluiría que se aplicó un tratamiento contable no permitidos en las normas vigentes, del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios; ello genera un error en la aplicación de la política contable, el cual debe corregirse afectando los excedentes acumulados de la Caja por la reexpresando los estados financieros.
2. Llama la atención de la información contenida en la consulta, la relacionada con los registros contables al afectar el superávit de revaluación (Otro Resultado Integral) y posteriormente su reclasificación al estado de resultados, en este tipo de transacciones la Entidad deberá evaluar los requerimientos de la sección 10 o NIC 8 relacionada con políticas, estimaciones y errores contables. Como se indicó anteriormente, el modelo de revaluación es un procedimiento que no es permitido para propiedades de inversión de entidades clasificadas en el Grupo 2.
3. Si la información disponible permite concluir que el patrimonio autónomo es controlado por Comfatolima en su totalidad, y la constructora, no tiene participación en el proyecto, y este solo actúa como constructor, se trataría de una operación manejada a través de un vehículo creado para desarrollar el proyecto de construcción. En este caso, dado que Comfatolima sería el titular del 100% del patrimonio autónomo, no se cumplirían los criterios de baja en cuenta, y no sería posible reconocer en el estado de resultados la diferencia entre el valor razonable del activo y su valor en

**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





libros. En los estados financieros separados, el activo se reclasificaría como una inversión, por su valor en libros, y en los estados financieros consolidados, al eliminar la inversión se incorporaría la partida como un inventario, esto es terrenos mantenidos para la venta en el curso normal de los negocios.

4. Si la información disponible permite concluir que se trata de un acuerdo conjunto, del tipo operación conjunta, en la contabilidad de los partícipes se aplicarían los requerimientos de la sección 15 de la NIIF para las Pymes o la NIIF 11 de las NIIF completas, tal como sea aplicable. Las operaciones conjuntas no se reconocen como inversiones y los partícipes deben reconocer los derechos sobre los activos, o su parte, las obligaciones sobre los pasivos o su parte, y los ingresos y gastos, que les corresponda.
5. Si la información disponible permite concluir que se trata de un acuerdo conjunto, del tipo negocio conjunto o entidad controlada conjuntamente, el aporte del terreno se contabilizaría como una inversión en los estados financieros separados de comfamilia, la cual posteriormente sería ajustada conforme a los requerimientos de la sección 15 de la NIIF para las Pymes, o la NIIF 11 tal como sea aplicable. En este caso, la NIIF para las Pymes, permite una elección entre el costo, el método de participación o el valor razonable con cambios en resultados, en los estados financieros de los partícipes. En este caso, también deberán tenerse en cuenta lo establecido en el marco de información financiera aplicado, respecto de transacciones entre un negocio conjunto y los partícipes.
6. En el caso de que los criterios de baja sean cumplidos, esto es que Comfatolima haya transferido el control y todos los riesgos y beneficios del lote de terreno, al transferir la titularidad legal al patrimonio autónomo, y que no conserve ninguna responsabilidad frente a la construcción y venta de las viviendas de interés social, podría tratarse de la venta de un activo, caso en el cual la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable de las contraprestaciones que serán recibidas, sería reconocido como un ingreso en el estado de resultados.

Finalmente, le recomendamos revisar los párrafos 17.27 a 17.30 de la NIIF para las Pymes, en donde se incorporan directrices para la baja en cuenta de elementos de propiedades, planta y equipo en los estados financieros. Respecto de este tema, transcribimos a continuación el extracto del nuevo marco conceptual de las NIIF plenas, el cual es de gran utilidad para determinar si una transacción cumple los criterios de baja en cuenta, así como para establecer criterios para su reconocimiento por parte de la entidad adquirente:

***“Baja en cuentas***

*5.26 La baja en cuentas es la eliminación, total o parcial, de un activo o un pasivo reconocidos del estado de situación financiera de una entidad. Normalmente, la baja en cuentas tiene lugar cuando esa partida no cumple ya la definición de un activo o de un pasivo:*

- a) *Para un activo, la baja en cuentas normalmente ocurre cuando la entidad pierde el control de todo o parte del activo reconocido; y*

**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



- b) *para un pasivo la baja en cuentas normalmente ocurre cuando la entidad deja de tener una obligación presente por la totalidad o parte del pasivo reconocido.*

5.27 *Los requerimientos de contabilización para la baja en cuentas pretenden representar fielmente:*

- a) *los activos y pasivos que se conserven después de la transacción u otro suceso que conduzca a la baja en cuentas (incluyendo cualquier activo o pasivo adquirido, incurrido o creado como parte de la transacción u otro suceso); y*  
b) *el cambio en los activos y pasivos de la entidad como resultado de esa transacción u otro suceso.*

5.28 *Los objetivos descritos en el párrafo 5.27 normalmente se logran:*

- a) *Dando de baja en cuentas los activos o pasivos que han caducado o se han consumido, cobrado, completado o transferido, reconociendo los ingresos y gastos resultantes. En el resto de este capítulo, el término "componente transferido" hace referencia a todos esos activos y pasivos;*  
b) *Continuando el reconocimiento de los activos y pasivos retenidos, denominados como el "componente retenido", si lo hubiera. Ese componente retenido pasa a ser una unidad de cuenta del componente transferido. Por consiguiente, ningún ingreso o gasto se reconoce en el componente retenido como resultado de la baja en cuentas del componente transferido, a menos que la baja en cuentas dé lugar a un cambio en los requerimientos de medición aplicables al componente retenido; y*  
c) *Aplicando uno o más de los procedimientos siguientes, si fuera necesario, para lograr uno o los dos objetivos descritos en el párrafo 5.27:*  
*(i) presentando cualquier componente retenido por separado en el estado de situación financiera;*  
*(ii) presentando por separado en el estado (o estados) del rendimiento financiero los ingresos o gastos reconocidos como resultado de la baja en cuentas del componente transferido; o*  
*(iii) proporcionando información explicativa.*

5.29 *En algunos casos, puede parecer que una entidad transfiere un activo o pasivo, pero ese activo o pasivo puede, no obstante, permanecer como un activo o pasivo de la entidad. Por ejemplo:*

- a) *si una entidad ha transferido aparentemente un activo, pero mantiene la exposición a variaciones positivas o negativas en el importe de los beneficios económicos que pueden derivarse del activo; esto, en ocasiones, indica que la entidad puede continuar controlando ese activo (véase el párrafo 4.24); o*  
b) *si una entidad ha transferido un activo a un tercero que mantiene el activo en calidad de agente de la entidad, el transferidor todavía controla el activo (véase el párrafo 4.25).*

5.30 *En los casos descritos en el párrafo 5.29, la baja en cuentas de ese activo o pasivo no es apropiada porque no lograría ninguno de los objetivos descritos en el párrafo 5.27.*

5.31 *Cuando una entidad deja de tener un componente transferido, la baja en cuentas de éste representa fielmente ese hecho. Sin embargo, en algunos de esos casos, la baja en cuentas puede no representar fielmente la medida en que una transacción cambió los activos o pasivos de la entidad, incluso cuando esté apoyada por uno o más procedimientos descritos en el párrafo 5.28(c). En esos casos, la baja en cuentas del componente transferido puede suponer que la situación financiera de la entidad ha cambiado más significativamente de lo que lo hizo. Esto puede tener lugar, por ejemplo:*

**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



- a) *si una entidad ha transferido un activo y, al mismo tiempo, realizado otra transacción que da lugar a un derecho presente u obligación presente de readquirir el activo. Estos derechos presentes u obligaciones presentes pueden surgir de, por ejemplo, un contrato a término, opciones de venta emitidas o una opción de compra adquirida.*
- b) *Si una entidad ha retenido su exposición a variaciones positivas o negativas significativas en el importe de los beneficios económicos que podrían estar producidas por un componente transferido que la entidad ya no controla.*

*5.32 Si la baja en cuentas no es suficiente para lograr los objetivos descritos en el párrafo 5.27, incluso cuando esté apoyada por uno o más de los procedimientos descritos en el párrafo 5.28(c), esos dos objetivos pueden, en ocasiones, lograrse continuando con el reconocimiento del componente transferido. Esto tiene las siguientes consecuencias:*

- a) *no se reconoce ningún ingreso o gasto sobre el componente retenido o el componente transferido como resultado de la transacción u otro suceso;*
- b) *los recursos recibidos (o pagados) hasta el momento de la transferencia del activo (o pasivo) se tratan como un préstamo recibido (o concedido); y*
- c) *se necesita la presentación separada del componente transferido en el estado de situación financiera, o el suministro de información explicativa, para describir el hecho de que la entidad deja de tener derechos u obligaciones que surgen del componente transferido. De forma análoga, puede ser necesario proporcionar información sobre ingresos y gastos que surgen del componente transferido después de la transferencia.*

*5.33 Un caso en el que surgen problemas con la baja en cuentas es cuando se modifica un contrato de tal forma que se reducen o eliminan derechos u obligaciones existentes. Al decidir la forma de contabilizar las modificaciones de contratos, es necesario considerar qué unidad de cuenta proporciona a los usuarios de los estados financieros la información más útil sobre los activos y pasivos mantenidos después de la modificación, y sobre la forma en que la modificación cambia los activos y pasivos de la entidad:*

- a) *si una modificación de contrato únicamente elimina derechos u obligaciones existentes, se considerará el análisis de los párrafos 5.26 a 5.32 al decidir si dar de baja en cuentas esos derechos u obligaciones;*
- b) *si una modificación de contrato solo añade nuevos derechos u obligaciones es necesario decidir si tratar los derechos u obligaciones añadidos como un activo o pasivo separado, o como parte de esta unidad de cuenta como derechos y obligaciones existentes (véanse los párrafos 4.48 a 4.55); y*
- c) *si una modificación de contrato elimina derechos u obligaciones existentes y añade nuevos derechos u obligaciones, es necesario considerar el efecto separado y combinado de esas modificaciones. En algunos de estos casos, el contrato ha sido modificado en tal medida que, en esencia, la modificación reemplaza el antiguo activo o pasivo por un activo o pasivo nuevo. En casos de una modificación tan amplia, la entidad puede necesitar dar de baja en cuentas el activo o pasivo original, y reconocer el nuevo activo o pasivo.”*

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno/Leonardo Varón García

**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



Radicado relacionada No. 1-2019-031493

CTCP

Bogota D.C, 15 de noviembre de 2019

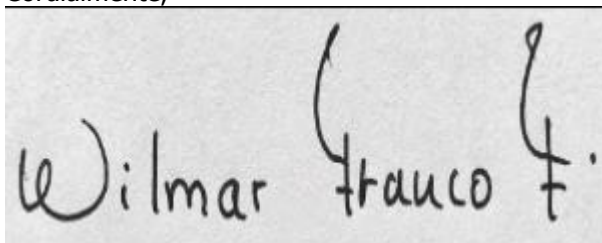
Señor(a)  
PAULA ANDREA ESPINOSA BUENAVENTURA  
contabilidad@comfatolima.com.co;mavilar@mincit.gov.co  
IBAGUE - TOLIMA

Asunto : Consulta 2019-1076

Saludo:

"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,



**WILMAR FRANCO FRANCO**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1076 Fiducia mercantil revwff lhm lvg.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT