

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00160-2017

Bogotá, D.C.,

Señor
NICOLAS ALEXANDER PINZON
a.pinzon@buenvivirconstrucciones.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-002261
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	22 de 12 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-968-CONSULTA
Tema	INGRESOS-Construcción

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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)

ANTECEDENTES:

La compañía se dedica a la adquisición de lotes de terreno, construcción sobre los mismos, y venta de las unidades en proyectos residenciales y comerciales, los cuales son desarrollados a través de la constitución de Patrimonios Autónomos de Administración con las entidades fiduciarias, por medio de los cuales se reconoce tanto los costos como los ingresos inherentes al desarrollo de esta actividad bajo los PCGA locales.

La comercialización de las unidades de vivienda y/o comerciales son formalizadas a través de una promesa de compraventa en la que se indican las condiciones propias del negocio y en la que en su esencia el Fideicomitente

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Commutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

(Constructora) a través del Patrimonio Autónomo se compromete a la construcción y posterior venta y entrega de una unidad del proyecto en contraprestación a los pagos que cada cliente debe realizar para la obtención del derecho de dominio del bien objeto de venta.

La compañía se encuentra clasificada en el grupo 2 para la aplicación de las NIIF para las Pymes. La sección 23 Ingresos de actividades ordinarias indica que se deben identificar los componentes por separado en una transacción.

CONSULTAS:

¿A medida que avanza la obra de construcción y así dar posterior cumplimiento a la venta y entrega de la unidad inmobiliaria, se puede reconocer el ingreso utilizando el método de terminación?

¿El reconocimiento del ingreso por la venta de unidades inmobiliarias a través del Patrimonio Autónomo, debe reconocerse por la venta del bien en el momento de la transferencia del riesgo, es decir una vez se haya terminado el proyecto?

¿De las dos preguntas anteriores se puede deducir que es prudente que en la actividad de construcción, venta y entrega de los inmuebles, segmentar las actividades y reconocer los ingresos propios de cada actividad?

¿La compañía debería entonces, en relación a los patrimonios autónomos, presentar Estados Financieros individuales en donde los patrimonios autónomos se presentan como una inversión en subsidiaria?

¿A su vez también debería presentar Estados Financieros Consolidados con los Patrimonios Autónomos?

¿Los Patrimonios Autónomos constituidos deberían entonces aplicar los requerimientos de NIIF Pymes de forma que reconozcan los ingresos y costos en sus estados financieros por el grado de terminación?

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.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

De acuerdo con la información suministrada en su consulta entendemos que la entidad no opera como contratista en contratos de construcción, y que su actividad principal es la adquisición de lotes para el desarrollo de proyectos de construcción de uso residencial o comercial, los cuales se desarrollan a través de la constitución de patrimonios autónomos, por medio de los cuales se reconocen los costos y los ingresos inherentes a esta actividad.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Por tal razón, para la aplicación de los marcos técnicos normativos es necesario distinguir entre las políticas contables aplicadas para la elaboración de los informes financieros de las entidades, inversores o partícipes del patrimonio autónomo, y las políticas aplicadas en los informes financieros del patrimonio autónomo, el cual representa un vehículo de inversión para el desarrollo de las actividades de construcción.

El CTCP se ha referido en varias oportunidades al tema de los patrimonios autónomos, los cuales de acuerdo con las condiciones establecidas en el documento de constitución podrían ser clasificados como una entidad controlada, una entidad controlada conjuntamente o una operación o activo controlado conjuntamente. Para cada uno de estos casos, los marcos técnicos normativos establecen los lineamientos para su contabilización en los estados financieros separados o consolidados de los partícipes.

El siguiente cuadro incorpora un resumen de los conceptos que han sido emitidos por el CTCP y que se refieren al tema de los patrimonios autónomos.

#	Fecha	Tema
2015-081	09-02-2015	Patrimonios autónomos
2014-052	27-02-2014	Registros contables en patrimonios autónomos, consorcios y contratos de administración delegada
2014-501	03-03-2014	Patrimonios autónomos en la NIIF para las Pymes
2013-392	30-12-2013	Patrimonios autónomos, método de participación, consorcios-uniones temporales y contratos por administración delegada.

Además de lo anterior incluimos a continuación algunos comentarios sobre sus preguntas:

1. ¿A medida que avanza la obra de construcción y así dar posterior cumplimiento a la venta y entrega de la unidad inmobiliaria, se puede reconocer el ingreso utilizando el método de terminación?

Una entidad que se dedique al negocio de la construcción y venta de inmuebles, como el que está expuesto en su consulta, debe contabilizar la construcción aplicando las directrices de la norma técnica de inventarios (Ver sección 13 de la NIIF para las Pymes). Por lo tanto no es adecuado aplicar el método del porcentaje de terminación, dado que este no es aplicable para la contabilización de inventarios, y aplica únicamente para el reconocimiento de ingresos derivados de la prestación de servicios y contratos de construcción (Ver sección 23 de la NIIF para las Pymes).

2. ¿El reconocimiento del ingreso por la venta de unidades inmobiliarias a través del Patrimonio Autónomo, debe reconocerse por la venta del bien en el momento de la transferencia del riesgo, es decir una vez se haya terminado el proyecto?

Los ingresos por la venta de unidades inmobiliarias se reconocerán cuando se cumplan los requisitos establecidos en la sección 23 de la NIIF para las Pymes (Ver párrafos 23.10 a 23.13). Como se indicó en el punto 1 no es adecuado aplicar el método del porcentaje de terminación. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3. **¿De las dos preguntas anteriores se puede deducir que es prudente que en la actividad de construcción, venta y entrega de los inmuebles, segmentar las actividades y reconocer los ingresos propios de cada actividad?**

Una entidad que aplique la NIIF para las Pymes no está obligada a presentar información por segmentos. En el evento en que la entidad decida voluntariamente revelar esta información deberá describir los criterios utilizados para su preparación y presentación (Ver párrafo 3.25 de la NIIF para las Pymes).

Por otra parte, una entidad que aplique la NIIF para las Pymes debe tener en cuenta los requerimientos de revelación de los ingresos de actividades ordinarias que están contenidos en el párrafo 23.30 de esta norma.

4. **¿La compañía debería entonces, en relación a los patrimonios autónomos, presentar Estados Financieros individuales en donde los patrimonios autónomos se presentan como una inversión en subsidiaria?**

5. **¿A su vez también debería presentar Estados Financieros Consolidados con los Patrimonios Autónomos?**

Un patrimonio autónomo podría cumplir las condiciones para ser considerada una entidad que informa, y si este fuera el caso, este tendría la obligación de presentar y preparar informes financieros de propósito general. Otro asunto distinto es la forma como las participaciones en el patrimonio autónomo son reconocidas en los estados financieros consolidados o separados de los partícipes.

Sin perjuicio de que la entidad de cumplimiento a disposiciones de carácter fiscal, en los estados financieros principales o separados de los inversores o partícipes en entidades asociadas o entidades controladas conjuntamente, las inversiones deben ser contabilizadas aplicando el método del costo, el método de participación o el valor razonable. En el caso de las inversiones en entidades controladas (subsidiarias), cuando la entidad prepara estados financieros separados, en adición a los consolidados, dichas inversiones deben ser contabilizadas aplicando el método de participación patrimonial.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo 9.2 de la NIIF para las Pymes, salvo por las excepciones del párrafo 9.3., una entidad controladora presentará estados financieros consolidados en los que consolide sus inversiones en subsidiarias. Los estados financieros consolidados deberán incluir todas las subsidiarias de la controladora.

6. **¿Los Patrimonios Autónomos constituidos deberían entonces aplicar los requerimientos de NIIF Pymes de forma que reconozcan los ingresos y costos en sus estados financieros por el grado de terminación?**

Ver respuesta al punto 1.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cionó 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

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



GD-FM-009.v11



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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: María Amparo Pachón P.

Consejero Ponente: Wilmar Franco F.

Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consultas ctcp

De: gestiondocumental@mincit.gov.co
Enviado el: lunes, 20 de febrero de 2017 05:42 p.m.
Para: Consultas ctcp
Asunto: Consulta 2016-968 MAPP
Datos adjuntos: 2-INFO-17-001787-Comunicacion Externa Info Via Mail-1109941.PDF; 2016-968 INGRESOS-Construcción revwff (003)220201752806 PM.pdf

Bogota D.C., 20 de febrero de 2017

Asunto: Consulta 2016-968 MAPP.

Por medio de la presente, el Sistema de Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes **PQRS**

Le informamos que se la ha dado respuesta a su solicitud radicada con el numero: 1-INFO-17-002261.

Datos radicación - MINCIT	
No. Radicado:	1-INFO-17-002261

Gracias.

Para cualquier información o aclaración por favor comunicarse con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, A la línea de atención al ciudadano (571) 6069948. Comutador 6067676 extensiones: 1244, 1276, 1337, 1537, 1569 y 2153.

Este correo es solamente informativo, por favor no lo responda.

