

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor (a)
YENNY V. OCAMPO CORTES
E-mail: yenish1@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-002928

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	11 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0143 -CONSULTA
Código referencia	0-2-330
Tema	Venta de Inmuebles – Tratamiento Contable

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, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 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:
“La entidad al evaluar la forma como estructuró la negociación deberá observar la esencia de la transacción, teniendo en cuenta lo establecido en los marcos de información financiera y considerar si se trata de una venta de inventarios, caso en el cual reflejará la transacción de acuerdo con las condiciones acordadas en el contrato”

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Solicito su orientación respecto al tratamiento contable para el hecho económico que describo a continuación:

La inmobiliaria XYZ cuyo objeto social es la compra, remodelación y venta de apartamentos (usados), trabaja con inmuebles propios, presenta el siguiente hecho económico:

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



GD-FM-009.v20

Compra un apartamento (A) firmando promesa de compraventa por un valor de \$100.000.000 a Elena Mejía y le realiza un anticipo por \$50.000.000. Se realiza escritura cuando se pague el valor total. El apartamento fue recibido el día de la firma de la promesa de compraventa, todos los costos y gastos asociados al inmueble corren por cuenta de la inmobiliaria XYZ a partir de esa fecha.

No se ha elaborado escritura por la compra del apartamento (A).

Vende el apartamento (A) firmando promesa de compraventa por un valor de \$120.000.000 a Liliana Ortiz y recibe un anticipo por \$100.000.000. Se realiza escritura cuando se pague el valor total. El apartamento fue entregado el día de la firma de la promesa de compraventa y todos los costos y gastos asociados al inmueble corren por cuenta de Liliana Ortiz a partir de esa fecha.

Teniendo en cuenta que la Inmobiliaria XYZ logró vender el apartamento (A) muy pronto, aun no se ha firmado la escritura por la compra, se llega a un acuerdo entre las partes y la escritura por la venta se va a firmar de Elena Mejía a Liliana Ortiz. La inmobiliaria XYZ no registrará escritura.

La inmobiliaria XYZ obtiene de la venta un ingreso por \$20.000.000, igualmente realiza el pago por la compra y recibe el dinero por la venta. ¿Cuál es el tratamiento contable bajo NIIF que se le debe dar a este hecho económico? ¿Cómo se debe reconocer? (...)"

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.

Cuando una entidad adquiere un inmueble con el objetivo de venderlo de forma posterior, clasificará dicha transacción como un inventario. Debido que la entidad ha realizado un anticipo a la firma de la promesa de compraventa de un inmueble para la venta y no ha cumplido con el requisito formal de realizar la escritura pública y el correspondiente registro en la entidad correspondiente, deberá establecer la esencia de la operación y sobre dicho análisis deberá optar por realizar el reconocimiento en la información financiera, la cual puede tener diferencias con la información tributaria.

Asumiendo que la entidad utiliza como marco de información financiera el anexo 2 del DUR 2420 de 2015 (NIIF para las PYMES) La información financiera deberá cumplir con las características cualitativas de la información en los estados financieros, que entre otros incluye la esencia sobre la forma (las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal¹), la integridad (la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo²), y relevancia (la información tiene la cualidad de relevancia cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad³).

¹ Tomado del párrafo 2.8 de la NIIF para las PYMES

² Tomado del párrafo 2.10 ibid.

³ Tomado del párrafo 2.5 ibid.

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



GD-FM-009.v20



Por lo anterior la entidad al evaluar la forma como estructuró la negociación deberá observar la esencia de la transacción, teniendo en cuenta lo establecido en los marcos de información financiera y considerar si se trata de una venta de inventarios, caso en el cual reflejará la transacción de acuerdo con las condiciones acordadas en el contrato.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgá Hernando Molina Barahona / Leonardo Varón García
Consejero Fuente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

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



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-002928

CTCP

Bogota D.C, 31 de marzo de 2020

Señor(a)
Yenny V Ocampo Cortés
yenish1@hotmail.com

Asunto : VENTA DE INMUEBLES_RECONOCIMIENTO 2020-0143

Saludo:
Por este medio 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,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0143 Firma LVG.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20