

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2023-043604
Fecha de Radicado	21 de noviembre de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0582
Tema	Reconocimiento de ingresos – Constructora

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

Reciban un cordial saludo, muy respetuosamente me permito solicitar concepto técnico, en referencia a los Ingresos Operacionales, tratándose de una constructora dedicada a construcción y comercialización de vivienda de interés social.

Agradecemos nos puedan precisar, a la luz de las normas NIIF, en qué momento se reconoce un ingreso operacional en nuestros estados financieros, es decir: La venta de unidades de vivienda VIS, toda vez, que inicialmente por medio de un encargo fiduciario, se recaudan las cuotas iniciales, posteriormente se realiza promesa de compraventa, y una vez asignados a nuestros clientes finales los respectivos Subsidios de Vivienda, Subsidio de Mi casa ya, y crédito hipotecario, se procede a la escrituración y entrega del inmueble. Descrito lo anterior, apreciamos por favor que nos indiquen en qué momento se realiza el reconocimiento de dicha venta”.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Mediante el concepto 2020-0661¹ emitido por este Organismo, en respuesta a una consulta similar sobre “el reconocimiento de ingresos en una constructora”, se manifestó:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ba2842c4-63c2-4978-b70e-9d4d96efd3f9>

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

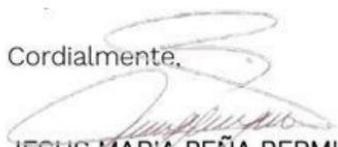
"(...) La contabilidad de una empresa constructora puede observarse teniendo en cuenta dos circunstancias:

- Si la obligación de desempeño es la de prestar el servicio de construcción de acuerdo con las especificaciones pactadas en el contrato, por parte del cliente, y el acceso a los bienes y servicios que obtiene el cliente en la medida que se avanza en la prestación del mismo, entonces se deben aplicar las normas de ingresos (NIIF 15, o sección 23 de la NIIF para las PYMES), y se debe realizar la causación del ingreso en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño.
- Si la obligación de desempeño es la de entregar un inmueble previamente pactado por la empresa constructora en un momento de tiempo determinado, entonces el ingreso se debe reconocer en el momento en que se satisface dicha obligación, mientras esto ocurre, los costos se deben acumular como inventarios de conformidad con la NIC 2 o la sección 13 de la NIIF para las PYMES".

De acuerdo con lo anterior, el reconocimiento del ingreso en una constructora depende de las condiciones pactadas en el contrato y de la aplicación en cumplimiento de las políticas contables del marco técnico normativo contable en que se encuentra clasificada la constructora, ya sea según el DUR 2420 de 2015², Anexo 1³ (NIIF Plenas) o Anexo 2⁴ (NIIF para las Pymes).

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

² <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30030273>

³ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-1-del-dur-2420-de-2015-normas-de-informacion/compilacion-anexo-1-a-diciembre-31-de-2020-niif>

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-2-del-dur-2420-de-2015-normas-de-informacion/compilacion-anexo-2-a-diciembre-31-de-2020-niif-py>

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