



CTCP-10-01546-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

CAMILO ANDRES RAMOS

camiloramos702@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2017-019734

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	02 de 11 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-939-CONSULTA
Tema	CONTABILIZACIÓN DE UNA PROMESA DE COMPRA VENTA EN UN CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 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 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

Un contrato que cumple las condiciones para ser considerado un "Acuerdo Conjunto" esto es la existencia de un contrato y un acuerdo para que las decisiones relevantes sean tomadas de manera conjunta, debe ser contabilizado de acuerdo con lo establecido en la NIIF 11 o en la sección 15 de la NIIF para las pymes, dependiendo de si los partícipes o el patrimonio autónomo lleva su contabilidad conforme a las disposiciones para los Grupos 1 o 2, contenidas en el anexo 1º o en el anexo 2º del Decreto 2420 de 2015 y en otras normas que lo modifican, adicionan o sustituyen.

Nit. 830115297-6

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

Comutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



CONSULTA (TEXTUAL)

Dos entes económicos (caso 1: los dos son del grupo 1, caso 2: uno es del grupo 1 y otro es del grupo 2), firman un acuerdo de inversión para construir un inmueble. Para ello firman una promesa de compraventa (acuerdo de inversión) con vencimiento a cuatro años.

El primer ente económico se compromete a construir el inmueble y el segundo ente económico por Estatutos (sic) no puede asumir riesgo de construcción, por lo que se compromete a comprar el 50% de los derechos fiduciarios de la siguiente manera: 30% sobre su 50%, es decir, 15% de la inversión a título de anticipo, 70% sobre su 50%, es decir, 35% de la inversión, a título de compra contra entrega.

Para garantizar que los anticipos solo se utilizarán en la construcción del inmueble, el primer ente económico constituye una Fiducia (sic) de Desarrollo (sic) del proyecto, bajo la figura de Patrimonio (sic) Autónomo (sic), donde se reciben los anticipos del segundo ente económico y los aportes de capital del primer ente económico. De esta manera, el título que dará la propiedad son unos derechos fiduciarios cuyo subyacente es el inmueble hoy en construcción.

El Patrimonio Autónomo (cuyo fideicomitente es el primer ente económico), toma un crédito constructor con un banco para financiar el 50% de la construcción.

Bajo este contexto, consideramos que el acuerdo de inversión documentado mediante promesa de compraventa, constituye un negocio conjunto, en donde las partes quedarán al vencimiento y cumplimiento de la citada promesa con un 50% de participación cada uno. Esto significa que ninguno de los dos tendría el control mayoritario sobre el proyecto.

Consulta:

Cómo y en qué momento, bajo IFRS tanto quien vende como quien compra debe reconocer y contabilizar estos hechos económicos, si los dos entes son del grupo 1, y si un ente es del grupo 1 y otro ente es del grupo 2?

En otras palabras, bajo IFRS como (sic) se reconocen y/o contabilizan las promesas de compraventa, tanto para vendedor como para comprador?

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.



De acuerdo con la información suministrada en su consulta, entendemos que estamos frente a un contrato de fiducia inmobiliaria que cumple las condiciones establecidas en el Capítulo 1º, Título II de la Circular Básica Contable de la Superintendencia Financiera. Al respecto en el numeral 8.2., de esta norma se indica lo siguiente:

“8.2. Fiducia inmobiliaria

Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Puede presentar varias modalidades:

8.2.1. De administración y pagos

En virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

8.2.2. De tesorería

Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

8.2.3. De preventas

Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.”

Lo que se infiere de su comunicación es que existe un acuerdo para constituir un vehículo separado de inversión (fiducia inmobiliaria) en el cual se realizan los aportes de dos partícipes, con participación del 50% cada uno, para la construcción y venta de un proyecto inmobiliario.

Se acuerda que uno de los partícipes transfiera como aporte en efectivo al patrimonio autónomo, a título de anticipo el 15% de los costos de construcción, y que este adquiera el 35% de las unidades de vivienda terminadas; también se acuerda que el partícipe-constructor efectúe aportes en calidad de anticipos, sin



que sea determinado el monto o porcentaje, y que se efectúe un crédito constructor por el 50% del valor de la construcción.

De acuerdo con lo anterior, si se está frente a un contrato que cumple las condiciones para ser considerado un "Acuerdo Conjunto", esto es la existencia de un contrato y un acuerdo para que las decisiones relevantes sean tomadas de manera conjunta, para la contabilización de estas transacciones deberá tenerse en cuenta lo establecido en la NIIF 11 o en la sección 15 de la NIIF para las PYMES, dependiendo de si los partícipes o el patrimonio autónomo llevan su contabilidad conforme a las disposiciones contenidas en el anexo 1° o en el anexo 2° del Decreto 2420 de 2015.

Si el patrimonio conforma un vehículo de inversión separado independiente de los partícipes, y estos tienen derechos residuales sobre el activo neto (patrimonio) entonces estamos frente a la figura del Negocio Conjunto o Entidad Controlada Conjuntamente. Por otra parte, si los derechos de los partícipes se predicen sobre activos o pasivos específicos, entonces el acuerdo conjunto será clasificado y contabilizado de acuerdo con las instrucciones establecidas para las operaciones conjuntas.

En consecuencia, la contabilización por parte de los partícipes y del patrimonio autónomo, de las transacciones y otros eventos y sucesos ocurridos en desarrollo del contrato, se sujetarán entonces al marco de información financiera que sea aplicado por cada entidad.

Para el reconocimiento de los aportes y de otros derechos y obligaciones, deberá tenerse en cuenta los criterios establecidos en el marco técnico que resulte aplicable, por ejemplo:

1. Si el partícipe 1 efectúa aportes en efectivo del 15% de los costos del contrato, como aportes al negocio fiduciario, y el partícipe 2 también efectúa aportes al patrimonio autónomo, se aplicarán los criterios establecidos en los marcos técnicos para los negocios conjuntos (entidades controladas conjuntamente) u operaciones conjuntas.
2. Si el partícipe 1, quien se compromete a adquirir una parte de las viviendas, participa de las utilidades generadas en el vehículo de inversión separado, entonces esto podría ser un indicador de que se está frente a la existencia de un acuerdo conjunto.
3. Si el partícipe 1, tiene el compromiso de adquirir el 35% de las unidades de vivienda terminadas, y además de entregar un anticipo del 15% para la adquisición de otras vivienda, entonces podría configurarse la existencia de un contrato pendiente de ejecución para la compra de unidades de vivienda, y estas serían reconocidas por el partícipe en la fecha en que se cumplan los criterios de reconocimiento para la compra de estas unidades.
4. Si el patrimonio autónomo toma un préstamo con un banco, en su contabilidad se registraría esta obligación y los partícipes reconocerían su parte del pasivo y de los gastos que demande la atención de ella, siempre que el contrato cumpla las condiciones para ser clasificado como una

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



operación conjunta. Cuando el contrato sea clasificado como un negocio conjunto, los aportes deberían ser registraos en la contabilidad de los partícipes como una inversión en un negocio conjunto, y ajustarse según los requerimientos de los marcos técnicos.

Por todo lo anterior, este Consejo le recomienda analizar con mucho cuidado las condiciones del contrato, y especialmente las cláusulas que se refieren a que uno de los partícipes no asume riesgos de construcción, el compromiso de adquirir el 50% de las unidades de vivienda, y la forma en que son distribuidos los ingresos, gastos y utilidades del proyecto.

Si el partícipe 1 no asume riesgos, porque está inhabilitado legalmente para hacerlo, se estaría frente a una promesa de compra-venta, para la cual se entrega un anticipo, y esto podría indicar que la transacción no puede ser considerada ni un negocio conjunto ni una operación conjunta. En este caso, el partícipe debería aplicar lo establecido en el marco técnico para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de inventarios o propiedades, planta y equipo, tal como resulte aplicable, dando especial importancia al suministro de revelaciones sobre los riesgos asumidos en el contrato de compra-venta.

En relación con los contratos pendientes de ejecución le recomendamos revisar lo establecido en el proyecto de marco conceptual de las NIIF Plenas, que al respecto establece lo siguiente:

“Contratos pendientes de ejecución

4.40 Un contrato pendiente de ejecución es un contrato que está sin ejecutar por ambas partes: ninguna parte ha completado ninguna de sus obligaciones o ambas partes han completado sus obligaciones parcialmente y en igual medida.

4.41 Un contrato pendiente de ejecución establece un derecho y una obligación de intercambiar recursos económicos. La realización del contrato es la actividad que establece la magnitud del derecho y obligación a cambio de recursos económicos. Ese derecho y la obligación de intercambiar recursos económicos, son interdependientes y no pueden separarse. Por ello, el derecho y la obligación combinados constituyen un activo o pasivo único. La entidad tiene un activo si los términos del intercambio son favorables; tiene un pasivo si los términos del intercambio no son favorables. Si el activo o el pasivo habrán de ser incluidos en los estados financieros dependiendo de los criterios de reconocimiento (véase el Capítulo 5) y la base de medición adoptada por el contrato (véase el Capítulo 6) incluyendo, si es aplicable, una prueba para determinar si el contrato es oneroso.

4.42 En la medida en que una parte cumple sus obligaciones del contrato, el contrato deja de estar pendiente de ejecutar. Si la entidad que informa cumple primero con el contrato, ese desempeño es el suceso que cambia el derecho y obligación de la entidad que informa de intercambiar recursos económicos por un derecho a recibir un recurso económico (es decir, un activo). Si la otra parte cumple primero con el contrato, ese desempeño es el suceso que cambia el derecho y obligación de la entidad que informa de intercambiar recursos económicos por una obligación de transferir un recurso económico (es decir, un pasivo).”

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v12



Para terminar le recomendamos revisar en el sitio web www.ctcp.gov.co, enlace conceptos, una serie de consultas que sobre los acuerdos conjuntos (patrimonios autónomos, consorcios, uniones temporales, cuentas en participación) ha emitido este consejo, las cuales suministran aclaraciones sobre la aplicación de las disposiciones que sobre "acuerdos conjuntos" están contenidos en los marcos de información financiera.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco


Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE COMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12

Maria Amparo Pachon Pachon - Cont

De: Maria Amparo Pachon Pachon - Cont
Enviado el: miércoles, 15 de noviembre de 2017 02:44 p.m.
Para: 'camiloramos702@gmail.com'
Asunto: Consulta 2017-939
Datos adjuntos: 2017-939.pdf

Buenas tardes

Adjunto respuesta a su consulta 2017-939

Atentamente,

MARIA AMPARO PACHON PACHON
Contadora
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
mpachonp@mincit.gov.co
Carrera 13 # 28-01, Piso 6
PBX: (571) 6067676, Ext. 3208; 6072530
Bogotá D. C., Colombia



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

www.mincit.gov.co





CTCP-10-01547-2017

Bogotá, D.C.,

Doctor
OSCAR EDUARDO FUENTES PEÑA
Director General
U.A.E. Junta Central de Contadores
Calle 96 No. 9 A 21 Bogotá



Mincit

2-2017-022086 REF:1-2017-019734
2017-11-16 10:44:50 AM FOL:1
MEDIO: Mensajero ANE:3
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Asunto: Consulta 1-2017-019734

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	02 de 11 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-939-CONSULTA
Tema	CONTABILIZACIÓN DE UNA PROMESA DE COMPRA VENTA EN UN CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA

Respetado doctor:

Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por el señor **CAMILO ANDRES RAMOS**, trasladada por ustedes con número de radicado 92869.17 del 23/10/2017

Cordialmente,

Wilmar Franco Franco
WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Anexo: Lo anunciado en 3 folios

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TOODS POR UN
NUEVO PAIS



GD-FM-009.v12