

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>No. del Radicado</b>      | <b>1-2023-014590</b>                                 |
| <b>Fecha de Radicado</b>     | <b>26 de abril del 2023</b>                          |
| <b>Nº de Radicación CTCP</b> | <b>2023-0235</b>                                     |
| <b>Tema</b>                  | <b>Contabilidad en proyectos a través de fiducia</b> |

## CONSULTA (TEXTUAL)

“

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Se trata de **petición en interés general** relacionada con el tratamiento contable de las mejoras en predio ajeno y sus afectaciones en general. En ese marco general temático, se eleva consulta al CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA en los siguientes aspectos:

- Indicará la forma en la que el constructor debe contabilizar la edificación realizada en predio ajeno, específicamente por estar radicado en patrimonio autónomo de una fiducia, cuando los recursos de la obra son dispuestos por el constructor mientras se vende el activo y la fiducia le reconoce lo construido, considerando que en virtud del artículo 739 del Código Civil, toda plantación o edificación realizada a ciencia y paciencia del propietario, da lugar al pago del justo precio a quien hubiera realizado la obra.
- Indicará cual cuenta contable se utilizará para la operación antes descrita, cuál es su dinámica y con cuales soportes contables se debe alimentar.
- Indicará contra cual cuenta contable se debe cruzar esta operación al momento de la entrega de la construcción al propietario del predio.

Agradezco dar respuesta independiente a cada una de las consultas, siempre en términos generales y sin referencia a ningún caso concreto o particular”.

## 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:

Con respecto a las inquietudes planteadas, es importante destacar que el uso de códigos y conceptos para realizar los registros contables es establecido por cada entidad de manera autónoma. Por lo tanto, las contabilizaciones mencionadas estarán sujetas al control de la entidad específica en cuestión.

**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

Ahora bien, para propósitos de la presentación de estados financieros de propósito general, dentro del alcance del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, el reconocimiento de la transacción a la que se hace mención dependerá de las condiciones establecidas en el contrato por los participantes, el constructor y la fiduciaria, por lo cual, nos permitimos referenciar el concepto 2020-0300<sup>1</sup> emitido por este Consejo, mediante el cual se resolvió una consulta similar en los siguientes términos:

*“(…) “Antes de dar respuesta a su consulta, dado que en ella se involucran varios juicios que deben ser realizados por los responsables de los estados financieros, que se derivan de las relaciones con otras entidades o personas que participan en el negocio, es pertinente tener en cuenta lo siguiente:*

- *Si la relación entre la entidad dedicada a buscar, planear y administrar proyectos de construcción y el acuerdo conjunto, se basa en un contrato donde la finalidad es entregar al tercero un producto final (construcción de vivienda) y en el mismo se detallan las condiciones, tales como el valor del producto final, fechas de entrega y demás cláusulas contractuales que permitan inferir que la relación es una relación vendedor-comprador, dicha transacción calificaría para ser reconocida aplicando lo establecido en la sección de ingresos de actividades ordinarias de la NIIF para las Pymes o la NIIF 15, tal como sea aplicable.*
- *Si la entidad que tiene por objeto buscar, planear y administrar proyectos de construcción, actúa en calidad de agente, entonces deberá reconocer únicamente los honorarios pactado en la negociación conforme a los requerimientos de los marcos técnicos; en este caso el agente no sería responsable del producto final, dado que no actúa como principal frente a los terceros.*
- *Si la entidad que tiene por objeto buscar, planear y administrar proyectos de construcción comparte los riesgos asociados al producto final con otras entidades o participes, , entonces se podría considerarse que se trata de un acuerdo conjunto; en el caso de que se concluya que existen derechos sobre los activos y pasivos, y no sobre el neto patrimonial del acuerdo conjunto, esto es una operación conjunta, que será contabilizada conforme a los requerimientos de la sección 15 o la NIIF 11, tal como sea aplicable. Si los derechos no se expresan sobre activos y pasivos, y lo que existe es un derecho residual sobre el activo neto, se trataría de un negocio conjunto, que será contabilizado conforme a los requerimientos de la sección 15 de la NIIF para las Pymes o la NIIF 11.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad deberá reconocer la transacción teniendo en cuenta la esencia de la operación, la cual deberá estar representada fielmente en la información financiera, y no únicamente atendiendo la forma legal del vehículo utilizado para formalizar el contrato.*

*Normalmente, cuando una entidad se encuentra dedicada a buscar, planear y administrar proyectos de construcción, que resultan en un producto que se ofrece al cliente, nos encontraríamos frente a una venta de producto que deberá tratarse como lo expresa la norma de ingresos de actividades ordinaria en calidad de principal. Si el riesgo de la entrega del bien es compartido con el constructor, y así se expresa contractualmente, podríamos estar frente a una operación o un negocio conjuntos, cuya contabilización dependerá de los derechos u obligaciones incorporados en el acuerdo.*

*Por todo lo anterior, este Consejo considera que no es adecuado considerar que los clientes o usuarios finales del producto ofrecido asumen riesgos relacionados con el objeto contractual, debido que los riesgos asumidos son diferentes, los primeros tienen riesgos relacionados con el producto ofrecido, y los segundos sobre el producto recibido; por lo que podría constituirse un análisis errado*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d1931831-f945-4d1e-b5f8-7632b06df41b>

considerar que los usuarios del producto final sean considerados como partícipes en una operación conjunta.

El constituir un vehículo (por ejemplo, un contrato fiduciario) y especificar la calidad de la actuación de los partícipes (el uno como constructor y el otro como vendedor o gestor) puede llevar a concluir que se trata de un acuerdo conjunto, del tipo operación conjunta, u entidad controlada conjuntamente/negocio conjunto.

Un contrato que cumple con la definición de operación conjunta deberá ser reconocido por parte de los partícipes teniendo en cuenta lo siguiente:

- La participación en los activos mantenidos conjuntamente;
- La participación en los pasivos incurridos conjuntamente;
- Los ingresos de actividades ordinarias, por su participación en el producto o servicio que es vendido a través de la operación conjunta;
- Los gastos y costos, por su participación en los gastos incurridos conjuntamente.

Tratándose de un acuerdo conjunto, del tipo negocio conjunto, este se contabilizará como una inversión, aplicando las directrices que para tal efecto, han sido establecidas en la sección 15 de la NIIF para las Pymes, o la NIIF 11, tal como sea aplicable”.

La administración de cada entidad, debe establecer si la constructora o el fideicomitente, tienen la obligación de llevar contabilidad, y establecer el marco técnico aplicado, conforme a los requerimientos de los marcos técnicos. También se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en el contrato, mediante el cual se suscribe el negocio fiduciario. Adicionalmente, para establecer quien debe llevar la contabilidad del negocio que se conforma, esta información puede encontrarse en los contratos que formalizan la relación entre los partícipes (constructora y fideicomitente) y entre estos y la sociedad fiduciaria”. Subrayado fuera de texto.

Resumiendo, el reconocimiento contable dependerá de las condiciones establecidas en el contrato y la clasificación del marco técnico normativo contable que sea aplicable, información que no se encuentra en la consulta y que fue asumida para una entidad del Grupo 1 con relación a las Normas Plenas del anexo 1 del DUR 2420 de 2015.

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,



**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**  
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**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