

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
ERICKSON FARIAN BELTRAN VELOZA
E-mail: farian@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-005857

Fecha de Radicado	13 de marzo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0300
Código referencia	O-6-808
tema	Contabilidad en proyectos a través de fiducia

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 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.

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

CONSULTA (TEXTUAL)

“Una constructora va a realizar un contrato en el cual se estipula la construcción de un edificio de apartamentos por medio de una fiducia. La constructora es quien va a ejecutar el proyecto, pero el fideicomitente, quién va ser el beneficiario del edificio, es un tercero quien sólo aporta el lote ante la fiduciaria para la creación del patrimonio autónomo. (...) ¿Quién es el responsable de llevar la contabilidad del proyecto? “

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.

Mediante concepto 2019-0465 el CTCP, manifestó lo siguiente:

“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*

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



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 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.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García/Carlos Augusto Molano 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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No. 1-2020-005857

CTCP

Bogota D.C, 23 de abril de 2020

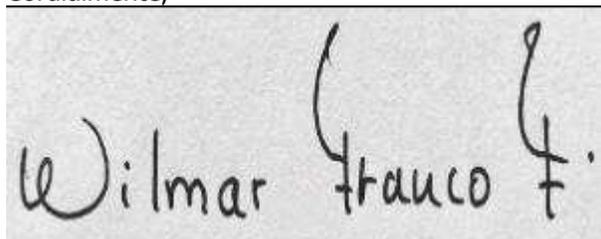
Señor
ERICKSON FARIAN BELTRAN VELOZA
farian@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0300

Saludo:

"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,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:

CopiaExt:

Folios: 1

Anexos:

Nombre anexos: 2020-0300 Contabilidad en proyectos con fiducia revwff LVG CAMR.pdf

Elaboró: MAURICIO AVILA RINCON CONT

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

Fecha firma: 23/04/2020 14:36:01 GMT-05:00

AC: AC SUB CERTICAMARA

