

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2021-018847 / 1-2021-018848
Fecha de Radicado	21 de junio de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0380
Tema	Propiedad, planta y equipo - Reconocimiento

CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) La empresa va a adquirir un terreno por valor de **\$1.100.000.000** a través de una fiducia, la cual nos sugiere que el negocio no sería un **contrato de promesa compraventa**; sino un **contrato de promesa de aporte a título de fiducia mercantil de administración**, teniendo en cuenta que el título de transferencia del bien no será el de compraventa sino el de transferencia a título de fiducia. El terreno fue adquirido por los prometedores vendedores por el modo de sucesión, y se obligan a entregar el bien a la prometedora compradora libre por todo concepto, entrega real y material del terreno; y transfieren el derecho de dominio y control a la firma del **contrato de promesa de aporte a título de fiducia mercantil de administración**.*

*La escritura pública se otorgará en el mes de octubre del 2020. La empresa prometedora compradora va a construir en el mencionado terreno. A la firma del contrato se pagará la suma de **\$220.000.000**.*

¿Cuál sería el tratamiento contable a seguir por parte de la empresa, para reflejar esta operación en los estados financieros?”.

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:

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

El tratamiento contable relacionado con un contrato de fiducia, se tratará de conformidad con la esencia de la operación, por lo que la entidad reconocerá las operaciones y los activos dentro del patrimonio autónomo, como si la entidad fuese quien tuviese la propiedad de manera directa, a menos que existan otros fideicomitentes, en estos casos se reconocerá su participación en dichos activos, pasivos, ingresos o gastos, de conformidad con las cláusulas contractuales del patrimonio autónomo.

Si la entidad que entrega el dinero, no retiene el control del activo, porque no le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad adquirida, éste deberá reflejar dicho pago como un anticipo para la adquisición de propiedades. Si a la entidad le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad del activo, lo cual puede demostrarse a través de la transferencia de la titularidad legal del terreno (de manera directa o a través de derechos fiduciarios) y la entrega del bien por parte de los vendedores, la entidad reconocerá el activo mantenido a través del patrimonio autónomo como un elemento de propiedad, planta y equipo (si el terreno será construido para ser usado para actividades comerciales, administrativas o para producción de inventarios), como una propiedad de inversión (si el terreno será construido para luego ser entregado en arrendamientos operativos a terceros), o como un elemento de inventario (si su objetivo es ser construido para luego venderse en forma de apartamentos, locales comerciales u oficinas).

De conformidad con el artículo tercero de la ley 1314 de 2009, los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente por su forma legal, en una fiducia en administración se entendería que el fideicomitente no transfiere el control del activo y conserva sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad del activo (salvo que pueda ser demostrado lo contrario), por lo que la entidad contabilizará las operaciones y activos en fiducias de administración, como si la operaciones fuesen desarrollados directamente por los fideicomitentes.

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,


Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

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