

CTCP-10-00065-2020

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

JAMID ANDRES ALZATE ALZATE

E-mail: gerencia@construinvestiones.com

Asunto: Consulta 1-2020-001071 / 1-2020-001075

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	19 de enero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0049 -CONSULTA
Código referencia tema	O-2-972 Reconocimiento propiedad de inversión

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:

Si después de considerar toda la información disponible, la administración establece que la entidad ha conservado riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, esto es un indicador de que no ha transferido el control, por ello continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y reconocerá cualquier contraprestación recibida como un pasivo financiero.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Una constructora que pertenece al Grupo 2 NIIF para PYMES de acuerdo al marco normativo de información financiera; incorporó en sus estados financieros unos lotes de terrenos como propiedad de inversión teniendo en cuenta los siguientes elementos:

1. *La entidad tiene firmado un contrato comercial mediante acuerdo de voluntades con un tercero desde el 15 de Marzo del año 2010, del cual se desprenden dos partes:*

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



- a) una promesa de compraventa con el fin de adquirir un lote de terreno y en el cual se entrega a la constructora la exclusividad de uso, disposición, goce y tenencia, y que además la empresa tiene bajo su responsabilidad el control, mantenimiento, conservación, presentación de solicitudes ante las autoridades urbanísticas y de control urbano, la vigilancia y pago de prediales, tasas y contribuciones de dichos predios.
- b) Una participación en las potenciales utilidades generadas del desarrollo del proyecto como una operación conjunta del 50% para cada una de los partícipes.
2. Se considera un contrato de compraventa ya que el artículo 1495 del código civil establece la definición de contrato (Una parte se obliga con la otra y la otra se obliga a dar); adicionalmente se considera que el contrato de acuerdo de voluntades cumple con las condiciones de promesa de compraventa de Modo (entrega del inmueble y se paga en la medida que se construye), Tiempo (que se paga durante el desarrollo del proyecto) Lugar (firmado en Armenia, Quindío), tiene una condición de hacer (entregar el bien) y condición resolutoria (en que la medida que se construya se realizaran los pagos) toda vez que contiene elementos que según su esencia y naturaleza permiten determinar la compraventa del bien (Artículo 1501 código civil). El Artículo 1849 del código civil establece que un contrato de compraventa es “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.” A su vez el artículo 1611 del código civil manifiesta: “«La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:
- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.
- Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.»
3. Un activo es un recurso económico presente controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados (párrafo 4.4 NIIF Pymes), un recurso económico es un derecho que tiene el potencial de producir beneficios económicos (párrafo 4.5 NIIF para Pymes)

Derechos: párrafo 4.6 NIIF pyme literal a) derechos que se corresponden con la obligación de un tercero (ii) derecho a recibir bienes 4 y servicios párrafo 4.39 NIIF pyme literal d) obligaciones de transferir un recurso económico si ocurre un determinado suceso futuro incierto,

Potencial de recibir beneficios económicos: Para que ese potencial exista, no es necesario que sea cierto, ni siquiera probable, que el derecho vaya a producir beneficios económicos. Solo es necesario que el derecho exista en el momento y que, en, al menos, una circunstancia, producirá beneficios económicos para esa entidad más allá de los disponibles para todas las demás partes (párrafo 4.14 NIIF pymes) a) recibir flujos de efectivo contractuales u otro recurso económico. La ausencia de un desembolso relacionado no excluye que una partida cumpla la definición de activo (p 4.18).

Cabe mencionar que según lo expresado en el párrafo 2.19 de las NIIF para Pymes el derecho de la propiedad no es esencial al determinar la existencia de un activo, e n una constructora, disponer de un banco de tierras con potencial urbanizable como es el caso de los lotes que conforman el activo de inversión en consulta y más en las

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



condiciones de exclusividad que ejerce la empresa por el acuerdo de voluntades y la generación de plusvalía por las condiciones urbanísticas del sector, son las que determinan la seguridad de los flujos de efectivo futuros al controlar los beneficios que se espera que fluyan de la propiedad.

Control: Una entidad controla un recurso económico si tiene la capacidad presente de dirigir el uso del recurso económico y obtener los beneficios económicos que pueden proceder de éste. El control incluye la capacidad presente de impedir que terceros dirijan el uso del recurso económico y la obtención de los beneficios económicos que pueden proceder de éste. De ello se deduce que, si una parte controla un recurso económico, ningún tercero controla ese recurso. (p 4.20). El control de un recurso económico habitualmente surge de la capacidad de exigir los derechos legales. Sin embargo, el control puede surgir también si una entidad tiene otros medios de asegurar que tiene la capacidad presente, y no la tiene un tercero, de dirigir el uso del recurso económico y obtener los beneficios que pueden proceder de este. (p 4.21).

4. El acuerdo transfiere el control del activo a la parte compradora según lo indica para los fines pertinentes se transcriben apartes del acuerdo: “ El compromiso por parte del señor Giraldo Aristizabal a no hipotecar, arrendar, comprometer en venta o cualquier acto jurídico que ponga en riesgo las inversiones que se hacen en el mencionado proyecto. Es decir a no ejecutar ningún acto traslativo de dominio del bien inmueble descrito, sin el consentimiento expreso de las partes que suscriben el contrato, pues de lo contrario se obliga el señor Giraldo Aristizabal a realizar el saneamiento a que hubiese lugar por los perjuicios ocasionados en virtud de haber hecho caso omiso de las prohibiciones enunciadas.
5. La sección 16 de la NIIF para pymes establece: Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:
 - a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
 - b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.
 - c) La plusvalía se puede considerar como el beneficio obtenido como resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica.

Es decir, es el incremento de valor de un bien o un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia.

La entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable”; según se determina en el manual de políticas contables; el comité de convergencia ha determinado que la entidad:

- Obtendrá beneficios económicos futuros por este bien.
- Posee el control y la exclusividad del mismo.

Al considerar que los lotes de terreno tenidos en cuenta como activo de inversión presentarán un valor comercial mayor derivado del desarrollo constructivo de las etapas 1 y 2 adelantadas por la constructora en años anteriores, y por tener iguales o mejores condiciones de aprovechamiento urbanístico, uso de suelo y densificación tal y como lo define las normas urbanísticas vigentes en el plan de ordenamiento territorial de Armenia, ratificadas en los

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



avalúos realizados por profesionales de la lonja de propiedad raíz, competentes e idóneos en cuanto a la medición posterior de los lotes de terreno en comento. Además, el impuesto por valorización establecido según acuerdo 020 del 23 de octubre de 2014 por la administración municipal da cuenta de la plusvalía generada por la entidad en los lotes de terreno.

El comité de convergencia de la empresa en concordancia con la sección 2 párrafo 2.15 y 2.27 de la NIIF para Pymes, y considerando todos los elementos mencionados anteriormente determinó incorporar en sus estados financieros los Lotes de terreno definidos en el contrato de acuerdo de voluntades en sus apartes que se entienden como “promesa de compraventa” como un activo propiedad de inversión en su medición inicial al valor catastral contra el pasivo teniendo en cuenta el principio de prudencia al no contar con la información de la cantidad de inmuebles a desarrollar que determina rían el valor a pagar por el terreno según lo contempla el acuerdo ; y en su medición posterior dadas las características del activo y según la sección 16 de la NIIF para Pymes al valor razonable con cambios en resultados.

Por lo expuesto nos permitimos consultarles si el proceso anteriormente mencionado en lo que respecta a la incorporación de la propiedad de inversión a los estados financieros de la empresa, cumple con los criterios del marco normativo financiero bajo NIIF para PYMES vigente.

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.

En primer lugar debemos informarle que el CTCP no presta servicios de consultoría por cuanto su función es la de dar orientación general sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, por ello, no es posible para este consejo emitir opiniones sobre casos específicos, y en consecuencia le corresponderá a los administradores de las entidades que reciben o entregan el lote de terreno, considerando toda la información disponible, realizar los juicios necesarios para determinar si esta transacción cumple los criterios de reconocimiento y baja en cuenta, que han sido establecidos en el marco de información financiera aplicado por cada entidad.

La NIIF para las Pymes, establece directrices para el reconocimiento y baja en cuenta, algunos extractos de esta norma que se relacionan con este tema son los siguientes:

**Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos*

2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y*
- b) que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.*

2.28 La falta de reconocimiento de una partida que satisface esos criterios no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo.”

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



“Principios generales de reconocimiento y medición

2.35 Los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en esta Norma están basados en los principios generales que se derivan de las **NIIF completas**. En ausencia de un requerimiento en esta Norma que sea aplicable específicamente a una transacción o a otro suceso o condición, el párrafo 10.4 proporciona una guía para emitir un juicio y el párrafo 10.5 establece una jerarquía a seguir por una entidad al decidir sobre la política contable apropiada en esas circunstancias. El segundo nivel de esa jerarquía requiere que una entidad busque las definiciones, criterios de reconocimiento y conceptos de medición para los activos, pasivos, ingresos y gastos, así como los principios generales establecidos en esta sección.”

“Reconocimiento en los estados financieros Activos

2.37 Una entidad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la entidad y, además, el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. Un activo no se reconocerá en el estado de situación financiera cuando no se considere probable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro más allá del periodo actual sobre el que se informa. En lugar de ello, esta transacción dará lugar al reconocimiento de un gasto en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta).

2.38 Una entidad no reconocerá un **activo contingente** como un activo. Sin embargo, cuando el flujo de beneficios económicos futuros sea prácticamente cierto, el activo correspondiente no es un activo contingente y, por tanto, es apropiado proceder a reconocerlo.”

Respecto de la baja en cuenta, el párrafo 11.33 de esta norma, se refiere a la baja de activos financieros. Aun cuando en su consulta se hace referencia a un activo no financiero, la sección 10 de la NIIF para las Pymes, permite que se consideren normas similares o relacionadas, cuando en la norma no se haga referencia a una transacción evento o suceso. Considerar los requisitos de baja en cuenta para un activo financiero para establecer si la transferencia del lote de terreno cumple los requisitos de baja, en este caso, es parte de los juicios que deben ser realizados por la administración al elaborar los estados financieros.

“Baja en cuentas de un activo financiero

11.33 Una entidad dará de baja en cuentas un activo financiero solo cuando:

- a) **expiren o se liquiden los derechos contractuales** sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- b) **la entidad transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero;**
o
- c) **la entidad, a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia—en este caso, la entidad:**
 - i. **dará de baja en cuentas el activo;** y
 - ii. **reconocerá por separado cualesquiera derechos y obligaciones conservados o creados en la transferencia.**

El importe en libros del activo transferido deberá distribuirse entre los derechos u obligaciones conservados y transferidos sobre la base de sus valores razonables relativos en la fecha de la transferencia. Los derechos y obligaciones de nueva creación deberán medirse al valor razonable en esa fecha. Cualquier diferencia entre la contraprestación recibida y el importe reconocido y dado de baja en cuentas de acuerdo con este párrafo deberá ser reconocido en resultados en el periodo de la transferencia. (Subrayado y negrilla por fuera del texto).

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

11.34 Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque la entidad ha conservado riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, la entidad continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

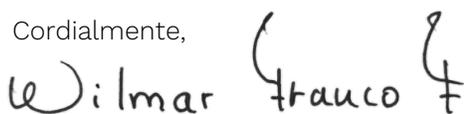
El activo y pasivo no deberá compensarse. En periodos posteriores, la entidad reconocerá cualquier ingreso por el activo transferido y cualquier gasto incurrido por el pasivo financiero.”

En conclusión, si después de considerar toda la información disponible, la administración establece que la entidad ha conservado riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, esto es un indicador de que no ha transferido el control, por ello continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y reconocerá cualquier contraprestación recibida como un pasivo financiero.

Otra fuente de consulta, para determinar si se cumplen los criterios de baja en cuenta, es lo establecido en el marco conceptual de las NIIF plenas, los párrafos 5.26 a 5.33 se refieren a la baja en cuenta, y los párrafos 4.56 a 4.58 a los contratos pendientes de ejecución. Le recomendamos revisar el contenido de esta norma, y con fundamento en ello realizar los juicios necesarios que son requeridos en la NIIF para las Pymes (Ver párrafo 8.6 de esta norma) para determinar si la entidad que transfiere el lote de terreno conserva riesgos y ventajas significativos, lo cual en caso de ocurrir daría a entender que no se ha transferido el control, e impediría la baja en cuenta y reconocimiento de estos activos.

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/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. 1-2020-001071

CTCP

Bogota D.C, 27 de febrero de 2020

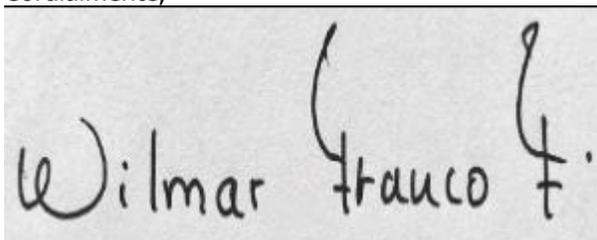
Señor(a)
JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
gerencia@construinvestiones.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0049

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

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos:



Radicado relacionada No. 1-2020-001075

CTCP

Bogota D.C, 27 de febrero de 2020

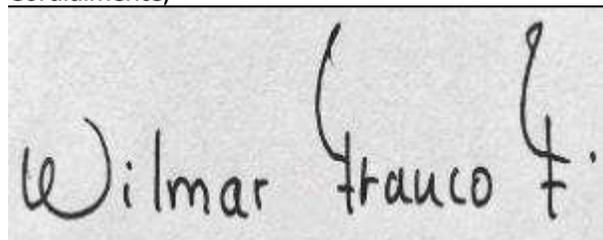
Señor(a)
JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
gerencia@construinvestiones.com;mavilar@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-0049

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

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos:



6V8 F106 bRAN abVX ddtv 6Rjb FhY=

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: 27/02/2020 02:42:30 GMT-0500

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20