

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 27 NOV 2014

Señor

JOSE ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO

Consultor Empresarial NIIF/IFRS.

CEO y socio de International Accounting S.A.S

Celular: 315-5740730 / 311-7662830

internationalaccounting@gmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	04 de noviembre de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-611- CONSULTA
Tema	Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

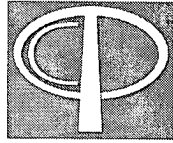
CONSULTA (TEXTUAL)

"Las entidades constructoras tienen como actividad operativa fundamental la urbanización, la construcción y la posterior venta de los inmuebles.

En la venta de los inmuebles se presentan dos situaciones:

1. Venta del inmueble entregando la edificación una vez esté lista o disponible para el comprador. La escritura de venta se expide por la notaria en una fecha determinada y la entrega física y material al comprador se entrega con la llave en mano aproximadamente dos meses después de haberse generado la escritura pública de venta. En este evento la entidad constructora reconoce actualmente el ingreso operacional en la fecha de la expedición de la escritura pública.

2. Venta del inmueble de contado, pagadero en efectivo y una vez el inmueble esté disponible para usarlo se hace entrega al comprador. La escritura de esta venta se hace en fecha posterior a la entrega física y real del inmueble. En este evento la entidad constructora reconoce actualmente el ingreso operacional en la fecha de la expedición de la escritura pública.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Sobre los temas planteados, se formulan los siguientes interrogantes:

- 1) *¿En el caso de la situación 1 anterior, el reconocimiento del ingreso por actividades de ordinarias, bajo la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF – debe hacerse al momento de la expedición de la escritura pública de venta del inmueble o al momento de la entrega real del inmueble al comprador?*
2. *¿En el caso de la situación 2 anterior, el reconocimiento del ingreso por actividades de ordinarias, bajo la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF – debe hacerse al momento de la entrega real del inmueble al comprador o al momento de la expedición de la escritura pública de venta del inmueble?”.*

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.

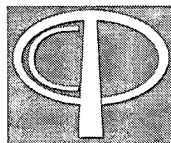
De acuerdo con el párrafo 14 de la NIC 18 (Ingresos Ordinarios) se menciona:

“Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. *la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;*
- b. *la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;*
- c. *el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;*
- d. *sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y*
- e. *los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.”*

Con base en el texto transcrito, los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente con su forma legal, por ende, los ingresos se deben reconocer cuando ya se dé lugar a la transferencia de los riesgos y ventajas al comprador. Lo que conlleva, a que el vendedor debe evaluar para los dos casos en que momento se cumplen todas las condiciones para su reconocimiento como ingresos.

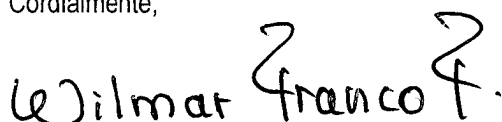
Adicionalmente, la entidad debe revelar en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones, que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros (NIC 1, p. 122). La IFRIC 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, proporciona algunos elementos que podrían ser útiles a la hora de establecer los juicios necesarios que debe realizar la administración al establecer sus políticas contables para el reconocimiento de ingresos.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

