

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor (a)
CARMEN JUDITH JAIMES DELGADO
Email: carmenjuthfvc@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-004893

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	03 de marzo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0227 -CONSULTA
Código referencia	0-6-808
Tema	Transacciones a través de patrimonio autónomos

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 3° 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:

“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”

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Se tiene un contrato con un Patrimonio Autónomo (Entidad de cometido específico bajo NIIF) mediante Fiducia Mercantil Irrevocable inmobiliario de administración, pagos y garantía, es decir, en este patrimonio se registra toda la contabilidad de un proyecto inmobiliario.

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

Se registra en esta contabilidad el aporte inicial de Fideicomitente "lote" y demás aportes económicos en caso de requerirse.

El patrimonio registró toda la inversión en la construcción, tiene ahora el inventario del producto terminado y realiza los registros de ventas y procesos de escrituración.

Como Fideicomitentes al finalizar el año lo que se hace es consolidar con el Patrimonio porque es 100% beneficiario del mismo. Es decir, en la contabilidad del Fideicomitente lo único registrado son los aportes entregados al Patrimonio para dicho proyecto. El patrimonio genera los Estados Financieros e informa al Fideicomitente dichos resultados, sí que aún el Fideicomitente reciba las utilidades.

PREGUNTAS:

1. Como Fideicomitente puedo realizar procesos de venta y escrituración en mi contabilidad si aún no he recibido o no ha finalizado el contrato con la Fiduciaria? Porque en la contabilidad del patrimonio tienen todo el Inventario.

2. Si se crea otro patrimonio autónomo solo de Garantía trasladando parte de esas unidades inmobiliarias para Garantizar proveedores del Fideicomitente. ¿El Fideicomitente puede registrar en su contabilidad dichos bienes contra patrimonio (excedentes por recibir)? Porque el Patrimonio al crear el otro Patrimonio lo que hizo fue tomar parte de los excedentes del Fideicomitente y parte de los aportes para trasladar los registros en la otra contabilidad (en dos patrimonios autónomos), pero, sin embargo, al consolidar sigue siendo el mismo resultado como Fideicomitente. Pero la duda está es que al tomar esos Bienes el Fideicomitente está tomando parte de los excedentes que ya no tendría o que estarían representados en unidades inmobiliarias.

3. Si anualmente se generan excedentes, pero éstos no son entregados al Fideicomitente, ¿cómo Fideicomitente debo realizar algún registro en la contabilidad? Porque lo que se hace es consolidar y mostrar la realidad económica como una sola 1 de 2 empresa. O solo debo hacerlo al finalizar el contrato con el inventario que quede los excedentes acumulados que queden y ahí si incluirlos en mi contabilidad con el resultado final de todo el 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.

Respecto del registro contable de los contratos de venta de inmuebles construidos, mediante concepto 2019-0465 el CTCP, manifestó lo siguiente:

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



“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 partícipes, 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 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”.

Del mismo modo, si la entidad es el único fideicomitente, deberá incorporar en su información financiera las operaciones realizadas a través del patrimonio autónomo reflejando las operaciones de venta de inventarios, proceso de producción

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



de los inventarios (bienes inmobiliarios), anticipo recibido de clientes, pasivo financiero con la entidad financiera, gastos administrativos, gastos financieros, saldo en bancos, entre otros.

Respecto de los bienes trasladados a fiducias en garantías, el concepto 2018-0267 manifestó lo siguiente:

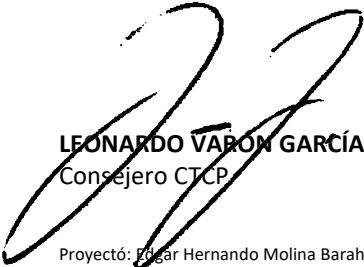
Teniendo en cuenta lo anterior, en un contrato de fiducia en garantía, la entidad transfiere la propiedad legal del activo al patrimonio autónomo, en el cual existe un beneficiario (entidad financiera o prestamista) el cual tendría derecho sobre los activos únicamente cuando exista incumplimiento de los pagos contractualmente pactados.

Si la entidad transfiere el activo al patrimonio autónomo en calidad de fiducia en garantía, debe revisarse si se han cumplido los criterios para dar de baja el activo, para lo anterior debe observarse los criterios establecidos en la NIIF correspondientes o en la sección aplicable de acuerdo con las NIIF para la PYMES, los cuales normalmente ocurren cuando se ha realizado su disposición o cuando no se esperen obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición; la fecha de la transacción se establecerá aplicando los criterios establecidos para el reconocimiento de un ingreso de actividades ordinarias, aunque se presenta en el estado de resultados como una ganancia por venta de activos no corriente.

Por lo tanto, lo más probable en la transacción referida en su consulta, es que no se cumplan los requerimientos de baja en cuenta, ni el traspaso del control ni los riesgos o beneficios asociados con la propiedad del activo, y por lo tanto, la entidad seguirá presentando el activo en sus estados financieros como un elemento de propiedad, planta y equipo, por el mismo importe por el que lo presentaba antes de la entrega del bien como fiducia en garantía. También deberán efectuarse las revelaciones necesarias para indicar que la titularidad legal de tales elementos ha sido transferida a un vehículo separado que sirve como instrumento para otorgar garantías sobre préstamos concedidos a la entidad”.

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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona / Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco

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. 1-2020-004893

CTCP

Bogota D.C, 28 de abril de 2020

Señor(a)
CARMEN JUDITH JAIMES DELGADO
carmenjudithfcv@gmail.com

Asunto : REGISTRO CONTABLE - ECE - CONSULTA 2020-0227

Saludo:
Por este medio, damos respuesta a la consulta interpuesta por Usted.

"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,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0227 Transacciones a través de patrimonio autonomos env LVg ref WFF.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT



Radicado relacionada No. 1-2020-004893

CTCP

Bogota D.C, 28 de abril de 2020

Señor(a)
CARMEN JUDITH JAIMES DELGADO
carmenjudithfcv@gmail.com

Asunto : REGISTRO CONTABLE - ECE - CONSULTA 2020-0227

Saludo:
Por este medio, damos respuesta a la consulta interpuesta por Usted.

"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,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-0227 Transacciones a través de patrimonio autonomos env LVg ref WFF.pdf

Revisó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA CONT