

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-010996
Fecha de Radicado	08 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0117
Tema	Aportes en patrimonio autónomo y reconocimiento

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Agradezco su colaboración respondiendo la siguiente consulta:

Una sociedad invierte en un Fideicomiso que tiene como objeto construir un proyecto de vivienda, consulta:

- 1. Al momento de hacer el aporte para aportar al Patrimonio Autónomo que maneja el Fideicomiso ¿cómo se hace el registro contable del aporte?*
- 2. Mensualmente el patrimonio Autónomo envía un balance, ¿el inversionista debe registrar mensualmente su participación como operación conjunta o como negocio conjunto? (...)"*

RESUMEN:

La clasificación contable del aporte a un fideicomiso para un proyecto de vivienda y su registro mensual dependerá del acuerdo sustancial que el inversionista tenga sobre los recursos del patrimonio autónomo. Es indispensable realizar un análisis detallado del contrato fiduciario, de la estructura del fideicomiso, y del marco normativo contable aplicable, para asegurar que el reconocimiento y medición reflejen la sustancia económica de la operación.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

En atención a los planteamientos e inquietudes formulados por el consultante, nos permitimos señalar:

1. Al momento de hacer el aporte para aportar al Patrimonio Autónomo que maneja el Fideicomiso ¿cómo se hace el registro contable del aporte?

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “el reconocimiento de aportes en patrimonios autónomos” en desarrollo de contratos fiduciarios. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2020-0840](#), en la cual se manifestó:

“(...) El aporte con destino a un encargo fiduciario o patrimonio autónomo administrado por parte de una fiducia debe reconocerse en virtud de la esencia de la operación que se está realizando con dicho patrimonio autónomo. En el entendido que el patrimonio autónomo es un vehículo de inversión constituido para administrar los recursos de la fiducia establecida aplicando el marco técnico contable que le corresponda (sean del [grupo 1](#) o del [grupo 2](#)). Por ello, este se contabilizará como una inversión, aplicando las directrices que para tal efecto, han sido establecidas en la NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos o en la Sección 15 de la NIIF para las Pymes.

De la celebración del contrato de fiducia surgen a la vida jurídica los derechos fiduciarios, los cuales son el vehículo de inversión que al menos en principio, le corresponderán al fideicomitente. Tales derechos no son otra cosa que aquellos que le corresponden al fideicomitente con relación al patrimonio autónomo. (...)” Subrayado fuera de texto.

2. Mensualmente el patrimonio Autónomo envía un balance, ¿el inversionista debe registrar mensualmente su participación como operación conjunta o como negocio conjunto? (...)”

El CTCP, en su concepto [2020-0233](#), enfatizó que la contabilización de las participaciones en patrimonios autónomos debe atender la esencia del acuerdo y los derechos contractuales, más allá de forma legal del vehículo utilizado. En consecuencia, corresponde evaluar si se está ante una operación conjunta o a un negocio conjunto, según lo dispuesto en la NIIF 11 (Acuerdos Conjuntos) o la Sección 15 (Inversiones en Negocios Conjuntos) de la NIIF para las PYMES (Grupo 2), así:

“(...) 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.
(...)

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. (...)"

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTC

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co