



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

CTCP-10-01320-2016

Bogotá, D.C.,

Señora  
**OLGA ROCIO ROMERO REY**  
orromeror@totalconsulting-co.com



MinCIT

2-2016-019754  
2016-11-11 10:17:17 AM FOL:1  
MEDIO: Email ANE:  
REM: DANIEL SARMIENTO PAVAS  
DES: OLGA ROCIO ROMERO REY

Asunto: Consulta  
Destino: Externo  
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	7 de Octubre de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016- 782 -CONSULTA
Tema	Capitalización de costos por prestamos

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 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.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*"Una empresa constructora de soluciones de vivienda (apartamentos) que aplica NIIF para Pymes, constituye un patrimonio autónomo de parqueo, actúa (sic) como fideicomitente aportante, fideicomitente vendedor y constructor; a través de un fideicomiso administra los recursos de los compradores, y financia la construcción con un crédito constructor, el cargo financiero (intereses) de dicho crédito constructor puede ser tratado como costo del proyecto? (sic) o por el contrario y en los términos de la sección 25 los lleva a resultados del periodo corriente? (sic)"*

### 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.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Commutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11

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

el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente a los Grupos 1 y 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, NIIF plenas y la NIIF para las PYMES.

## Grupo 2

El párrafo 25.2 de la NIIF para las PYMES establece: *"Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos."* Por lo anterior, los costos de financiación a que hace alusión el consultante no podrían capitalizarse sino que deberían llevarse a resultados.

## Grupo 1

Si la entidad aplica las NIIF completas, de acuerdo con lo establecido en el Párrafo 8 de la NIC 23 *"Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el periodo en el que se haya incurrido en ellos."* Por lo anterior, la entidad debería capitalizar los intereses por préstamos cancelados que estén directamente relacionados con la construcción.

Es válido aclarar que la entidad para el reconocimiento y medición de los costos por préstamos a capitalizar, debe analizar los párrafos 17, 20 y 22 de la NIC 23 para determinar cuándo iniciar, terminar y suspender la capitalización. Así mismo, debe evaluarse de acuerdo con las políticas contables definidas en la entidad si el tiempo de construcción o desarrollo del activo está dentro de la categoría de "sustancial" para considerarlo como un activo apto. Este concepto de "sustancial" depende del juicio y criterio profesional de 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 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,

**DANIEL SARMIENTO PAVAS**  
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Daniel Sarmiento Pavas  
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento, Wilmar Franco F, Luis Henry Moya

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v11