



CTCP-10-000372-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-INFO-18-003042

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	26 de febrero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018—177 CONSULTA
Tema	Costos en Contratos de Construcción

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 los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, 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 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

Para determinar la forma adecuada de contabilización de los costos y gastos de un proyecto de construcción, primero se deberá establecer el marco técnico en el que se clasifica la entidad y posteriormente, en su contabilidad y en los estados financieros de propósito general, se aplicarán los requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación previstos en ese marco.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Somos una empresa que construye un proyecto por primera vez y tenemos las siguientes inquietudes con referencia a los costos:*

- 1. Se construye una sala de ventas y se genera la publicidad para vender el proyecto al igual que el estudio de mercado (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)*
- 2. Se contrata un abogado para estructurar el tema jurídico y tributario del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)*
- 3. La contabilidad inicialmente cuando se formó la empresa se contrata por un valor mínimo y al iniciar el proyecto se pactó incrementar el servicio hasta la terminación del mismo (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)*
- 4. Los intereses del crédito constructor son como su nombre lo indica para el proyecto en construcción (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)*
- 5. La nómina de personal dedicado exclusivamente a la supervisión y administración del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)*

*Todos los costos mencionados, y al igual que los costos directos de construcción cuando se consideran ATRIBUIBLES Y MEDIBLES para el proceso de construcción, teniendo en cuenta que son parte del presupuesto para definir el valor de venta de las unidades inmobiliarias.”*

## 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.

La contabilidad de una empresa constructora puede observarse teniendo en cuenta dos circunstancias:

- Si, la obligación de desempeño es la de prestar el servicio de construcción de acuerdo con las especificaciones pactadas en el contrato, por parte del cliente, y el acceso a los bienes y servicios que obtiene el cliente en la medida que se avanza en la prestación del mismo, entonces se debe aplicar las normas de ingresos (NIIF 15, o sección 23 de la NIIF para las PYMES), y se debe realizar la causación del ingreso en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño.



- Si la obligación de desempeño es la de entregar un inmueble previamente pactado por la empresa constructora en un momento de tiempo determinado, entonces el ingreso se debe reconocer en el momento en que se satisface dicha obligación, mientras esto ocurre, los costos se deben acumular como inventarios de conformidad con la NIC 2 o la sección 13 de la NIIF para las PYMES.

Para el caso de la consulta, se entenderá que el caso planteado se enmarca, como si la obligación de desempeño es la de entregar un inmueble previamente pactado por la empresa constructora en un momento de tiempo determinado.

**1. Se construye una sala de ventas y se genera la publicidad para vender el proyecto al igual que el estudio de mercado (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto).**

Respecto de los importes que no se pueden reconocer como costo de los inventarios, se encuentran los siguientes:

Conceptos	NIC 2 Inventarios	Sección 13 Inventarios
Importes anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de transformación.	Registro como gasto en el estado de resultados.	Registro como gasto en el estado de resultados.
Costos indirectos de administración.	Registro como gasto en el estado de resultados.	Registro como gasto en el estado de resultados.
Costos relacionados con la venta de los inventarios	Registro como gasto en el estado de resultados.	Registro como gasto en el estado de resultados.
Costos de la financiación para la construcción de los inventarios.	Si es un activo apto se reconoce como mayor valor dl inventario, en caso contrario se reconoce como gasto en el estado de resultados.	Registro como gasto en el estado de resultados.

En conclusión, los gastos relacionados con la venta de un proyecto de construcción, deben reconocerse como gasto en el estado de resultados, a menos que, por ejemplo, la sala de ventas haga parte de las áreas comunes que hacen parte del proyecto y son requisito para cumplir las obligaciones de desempeño con los compradores.



**2. Se contrata un abogado para estructurar el tema jurídico y tributario del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto).**

La entidad debe analizar, si el concepto de pagos al abogado para estructuración del proyecto, hace parte de los costos indirectos de administración, o si por tratarse de un costo específico relacionado con el proyecto se puede tratar de un costo administrativo directo y podría hacer parte de los inventarios del proyecto, lo anterior es un tema de juicio profesional.

Sobre los costos realizados antes del inicio del proyecto, lo invitamos a consultar la NIC 38, intangibles, párrafo 69 literal a, donde se menciona que los gastos de establecimiento (costos de puesta en marcha de las operaciones, tales como gastos legales y administrativos) se deben reconocer como un gasto en el estado de resultados.

**3. La contabilidad inicialmente cuando se formó la empresa se contrata por un valor mínimo y al iniciar el proyecto se pactó incrementar el servicio hasta la terminación del mismo (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto).**

Igual que el análisis del punto, dos, respecto del análisis acerca de si los costos de contratar la contabilidad, hacen parte de los costos indirectos de administración, o si se trata de un costo específico relacionado con el proyecto, se puede tratar de un costo administrativo directo

**4. Los intereses del crédito constructor son como su nombre lo indica para el proyecto en construcción (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto).**

De conformidad con la NIC 23, costos por préstamos, si la construcción del proyecto (inventario) cumple las condiciones de un activo apto, se deben reconocer como mayor valor de los inventarios, pero si la entidad aplica la NIIF para las PYMES (sección 25) entonces se debe reconocer como un gasto del periodo.

**5. La nómina de personal dedicado exclusivamente a la supervisión y administración del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto).**

Es bastante probable que los costos administrativos directos (supervisión y administración del contrato) puedan hacer parte del inventario de la entidad, debido que se tratan de actividades necesarias para la producción de inventarios (construcción de inmuebles para la venta), sin embargo solicitamos al elaborador de estados financieros realizar juicio profesional al respecto.

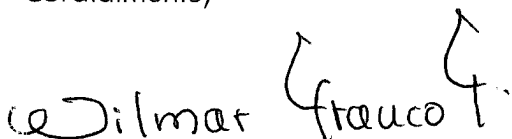


Para finalizar, le recordamos que a partir del 1 de enero de 2015, las normas del Decreto 2649 de 1993 quedaron sin vigencia, dado que estas normas fueron reemplazadas por los marcos técnicos de los grupos 1, 2, o 3, referidos en el Decreto 2420 de 2015. Por lo tanto, para determinar la forma adecuada de contabilización de los costos y gastos de un proyecto de construcción, primero se deberá establecer el marco técnico en el que se clasifica la entidad y posteriormente, en su contabilidad y en los estados financieros de propósito general, se aplicarán los requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación previstos en ese marco. Adicionalmente, en el caso en que se haya constituido para el proyecto de construcción un patrimonio autónomo, le recomendamos revisar las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en relación con los negocios fiduciarios, las cuales puede consultar en el Capítulo I, Título II, Parte II, de la Circular Básica Jurídica, emitida por esta Superintendencia. El CTCP también se ha referido en varios conceptos sobre la forma en que se debe llevar la contabilidad del patrimonio y los derechos y obligaciones de los partícipes.

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.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**República de Colombia**

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO**  
**INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 10 de Abril del 2018

**1-INFO-18-003042**

Para: **e.algarra@amcaudit.com.co;mavilar@mincit.gov.co**

**2-INFO-18-002559**

EDWARD ALGARRA

Asunto: consulta 2018-177

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-177 Costos en contratos de construcción revwff LVG LHM.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Leonardo Varón García / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO  
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
Por el Estado 10000451



CD-FM-009.v12

Buenas tardes señores:

Somos una empresa que construye un proyecto por primera vez y tenemos las siguientes inquietudes con referencia a los costos:

1. Se construye una sala de ventas y se genera la publicidad para vender el proyecto al igual que el estudio de mercado (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)
2. Se contrata un abogado para estructurar el tema jurídico y tributario del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)
3. La contabilidad inicialmente cuando se formo la empresa se contrata por un valor mínimo y al iniciar el proyecto se pacto incrementar el servicio hasta la terminación del mismo (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)
4. Los intereses del crédito constructor son como su nombre lo indica para el proyecto en construcción (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)
5. La nomina de personal dedicado exclusivamente a la supervisión y administración del proyecto (esto es un inventario de proyectos en construcción o gasto)

Todos estos costos mencionados y igual que los costos directos de construcción son ATRIBUIBLES Y MEDIBLES para el proceso de construcción y son parte de la estructura para definir el valor de venta de las unidades inmobiliarias.

Agradecemos su concepto y su apoyo en el entendimiento de este tema.

Cordial saludo,

Cordialmente,

**EDWARD E. ALGARRA CALLEJAS | Audit Manager  
AMC AUDIT S.A.**

Calle 105a No. 14 - 92 Of 207| Bogotá, D.C.| Colombia  
(office) +57-1- 7037115 | T (cell phone) +57-321- 236 33 92  
e-mail [e.algarra@amcaudit.com.co](mailto:e.algarra@amcaudit.com.co) | Web [www.amcaudit.com.co/](http://www.amcaudit.com.co/)