



CTCP-10-000474-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-INFO-18-004163

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	15 de marzo de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018 – 237 CONSULTA
Tema	Contabilización Ingresos en Empresas Constructoras

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 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.

RESUMEN

Con la información disponible no es posible establecer si los fondos aportados a la fiducia cumplen los requisitos para su reconocimiento como ingresos, dado que lo que se enuncia es únicamente la existencia de un contrato de fiducia que se utiliza para recibir los fondos derivados de la venta del proyecto, sujeto a que una vez alcanzado el punto de equilibrio se proceda a enviar los recursos a la constructora, quien tiene el compromiso de tramitar la licencia y permisos de construcción, lo cual puede tardar entre 13 y 18 meses.

CONSULTA (TEXTUAL)

“Fundamentos fácticos: Una constructora a través de una fiducia comienza a vender un proyecto. Una vez cumplido el punto de equilibrio se procede a enviar los recursos a la constructora, quien tramita la

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAIS



GD-FM-009.v12



licencia y sus permisos e inicia la construcción. En el transcurso de la construcción, el comprador va cancelando la cuota inicial y se le fija la fecha de entrega, que una vez cumplido el punto de equilibrio puede tardar entre 13 y 18 meses dependiendo de la agilidad de la construcción.

Pregunta:

¿Puede la constructora causar sus ingresos de acuerdo a la modificación que tuvo la Norma NIIF 15 o, por el contrario, con la sola escritura se puede contabilizar dicho ingreso? En caso de no poderse contabilizar el ingreso en el año 2017, ¿cómo se debe aplicar la Norma NIIF 15 para el sector de la construcción en el año 2018?"

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.

En relación con su pregunta sobre la norma que debe ser aplicada al contabilizar los ingresos derivados de un contrato de construcción por parte de una entidad clasificada en el Grupo 1, debemos advertir que la NIIF 15 es obligatoria para períodos que comiencen a partir del 1° de enero de 2018, y en períodos anteriores a esta fecha se debe aplicar lo establecido en la NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la CINIIF 15 (Ver decreto 2496 de 2015, Art. 11, numeral 3), salvo que la entidad haya decidido voluntariamente aplicar anticipadamente esta norma. En el apéndice C de la NIIF 15 se establece su fecha de aplicación y las disposiciones que deben ser consideradas en la transición de la norma.

Ahora bien, con la información disponible no es posible establecer si los fondos aportados a la fiducia cumplen los requisitos para su reconocimiento como ingresos, dado que lo que se enuncia es únicamente la existencia de un contrato de fiducia que se utiliza para recibir los fondos derivados de la venta del proyecto, sujeto a que una vez alcanzado el punto de equilibrio se proceda a enviar los recursos a la constructora, quien tiene el compromiso de tramitar la licencia y permisos de construcción, lo cual puede tardar entre 13 y 18 meses. Considerando únicamente estos datos, se entendería que los fondos recibidos en la fiducia a título de cuota inicial no representan ingresos para la constructora y que ellos deberían ser reconocidos como anticipos o saldos a favor de los compradores.

El CTCP se ha referido al tema del reconocimiento de los ingresos ordinarios en una empresa constructora, en el concepto 2018-177, en el cual se mencionó lo siguiente:



“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 la 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”.

Por lo anterior, es necesario primero determinar la norma que se debe aplicar, si se trata de un servicio de construcción (NIC 11), o si se trata de una venta de inmuebles construidos por la entidad (NIC 18), una vez se ha determinado lo anterior, debe considerarse si antes del 1 de enero de 2018 se cumplen las condiciones para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias.

No obstante lo anterior, si la entidad ha decidido aplicar anticipadamente la NIIF 15 le recomendamos revisar los apartados de esta norma que se refieren a las obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo (ver párrafos 35 a 37), o en un determinado momento (ver párrafo 38):

“Obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo [Referencia: párrafos FC122 a FC124, Fundamentos de las Conclusiones ejemplos 13 a 17, Ejemplos Ilustrativos]

35 Una entidad transfiere el control de un bien o servicio a lo largo del tiempo y, por ello, satisface una obligación de desempeño y reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo, si se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño de la entidad a medida que la entidad lo realiza (véanse los párrafos B3 y B4); [Referencia: párrafos FC125 a FC128, Fundamentos de las Conclusiones y ejemplos 13, 18, 55, 57, 58 y 61, Ejemplos Ilustrativos].*
- b) el desempeño de la entidad crea o mejora un activo (por ejemplo, trabajo en progreso) que el cliente controla a medida que se crea o mejora (véase el párrafo B5); [Referencia: párrafos FC129 a FC131, Fundamentos de las Conclusiones y ejemplo 8 párrafo E137, Ejemplos Ilustrativos] o*
- c) el desempeño de la entidad no crea un activo con un uso alternativo [Referencia: párrafos FC134 a FC141, Fundamentos de las Conclusiones] para la entidad (véase el párrafo 36) y la entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño que se haya completado hasta la fecha (véase el párrafo 37). [Referencia: párrafos FC142*

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v12



a FC147, Fundamentos de las Conclusiones y ejemplos 14 a 17, Ejemplos Ilustrativos] [Enlace a párrafos FC149 a FC152, Fundamentos de las Conclusiones sobre los acuerdos para la construcción de un inmueble]

36 Un activo creado por el desempeño de una entidad no tiene un uso alternativo para esa entidad si tiene contractualmente restringida la posibilidad de redirigir fácilmente el activo a otro uso durante la creación o mejora de ese activo o tiene limitado en la práctica redirigir fácilmente el activo, una vez haya sido terminado, hacia otro uso. La evaluación de si un activo tiene un uso alternativo para la entidad se realiza al comienzo del contrato. Después del comienzo del contrato, una entidad no actualizará la evaluación del uso alternativo de un activo, a menos que las partes del contrato aprueben una modificación que cambie sustancialmente la obligación de desempeño. Los párrafos B6 a B8 proporcionan guías para evaluar si un activo tiene un uso alternativo para una entidad.

37 Al evaluar si tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha de acuerdo con el párrafo 35(c), una entidad considerará los términos del contrato, así como cualquier ley aplicable a dicho contrato. El derecho al pago por el desempeño que haya completado hasta la fecha no necesita ser un importe fijo. Sin embargo, en todo momento a lo largo de la duración del contrato, la entidad debe tener derecho a un importe que al menos le compense por el desempeño completado hasta la fecha si el contrato es rescindido por el cliente u otra parte por razones distintas al incumplimiento del desempeño por la entidad tal como figura en su compromiso. Los párrafos B9 a B13 proporcionan guías para evaluar la existencia y exigibilidad de un derecho al pago, así como si éste le otorgaría el derecho a recibir el pago por el desempeño completado hasta la fecha.”

“Obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento [Referencia: párrafos FC153 a FC157, Fundamentos de las Conclusiones]

38 Si una obligación de desempeño no se satisface a lo largo del tiempo de acuerdo con los párrafos 35 a 37, una entidad la satisfará en un momento determinado. [Referencia adicional: ejemplos 16, 17 Caso A y 59, Ejemplos Ilustrativos]. Para determinar el momento concreto en que un cliente obtiene el control de un activo comprometido y la entidad satisface una obligación de desempeño, la entidad considerará los requerimientos de control de los párrafos 31 a 34. Además, una entidad considerará indicadores de la transferencia del control, [Referencia adicional: párrafo FC155, Fundamentos de las Conclusiones] que incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- a) La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo—si un cliente está actualmente obligado a pagar por un activo, eso puede indicar que el cliente ha obtenido a cambio la capacidad de redirigir el uso del activo, así como de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.
- b) El cliente tiene el derecho legal al activo—el derecho legal puede indicar qué parte en un contrato tiene la capacidad de redirigir el uso de un activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso de otras entidades a esos beneficios. Por ello, la transferencia del derecho legal a un activo puede indicar que el cliente ha obtenido el control del activo. Si una entidad conserva el derecho legal solo como protección contra el incumplimiento del cliente de pagar, esos derechos de la entidad no impedirían al cliente obtener el control de un activo.
- c) La entidad ha transferido la posesión física del activo—la posesión física del cliente de un activo puede indicar que el cliente tiene la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso a otras entidades a esos beneficios. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la entidad. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la entidad puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente. [Referencia adicional: ejemplo 63, Ejemplos Ilustrativos] Los párrafos B64 a B76, B77 y B78 y B79 a B82 proporcionan guías sobre la contabilización de los acuerdos de recompra, acuerdos de depósito y acuerdos de entrega posterior a la facturación, respectivamente.



- d) *El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo—la transferencia de los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de un activo al cliente puede indicar que el cliente ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Sin embargo, al evaluar los riesgos y recompensas de la propiedad de un activo comprometido, una entidad excluirá cualquier riesgo que dé lugar a una obligación de desempeño separada, además de la obligación de desempeño de transferir el activo. Por ejemplo, una entidad puede haber transferido el control de un activo a un cliente pero no haber satisfecho todavía una obligación de desempeño adicional para proporcionar servicios de mantenimiento relacionados con el activo transferido.*
- e) *El cliente ha aceptado el activo—la aceptación del cliente de un activo puede indicar que ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Para evaluar el efecto de una cláusula contractual de aceptación del cliente sobre cuándo se transfiere el control de un activo, una entidad considerará las guías de los párrafos B83 a B86. [Enlace a párrafo FC385L, Fundamentos de las Conclusiones sobre un análisis del por qué los indicadores del párrafo 38 son diferentes de los del párrafo B37].*

Finalmente, debemos indicar que la NIIF 15 es aplicable únicamente para las entidades clasificadas en el Grupo 1, por lo que no es posible que una empresa del Grupo 2 reconozca sus ingresos con fundamento en esta norma. Lo anterior debido a que la sección 23 de la NIIF para las Pymes establece los requerimientos para la contabilización de ingresos ordinarios y contratos de construcción. No obstante lo anterior, la comprensión de los principios contenidos en la NIIF 15 podría mejorar la capacidad para realizar los juicios necesarios para el reconocimiento de ingresos en los estados financieros, fundamentado en el enfoque de riesgos y recompensas referido en la sección 23 y la NIC 18.

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,

LEONARDO VARON GARCIA
Consejero CTC^P

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



GD-FM-009.v12



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

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

Bogotá D.C., 2 de Mayo del 2018

1-INFO-18-004163

2-INFO-18-003158

Asunto: Consulta 2018-237

Buenas tardes,

Se da respuesta a la consulta de la referencia

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-237 Causación ingresos en constructoras revwff LVG LHM
publicacion.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: Wilmar Franco Franco - Leonardo Varon Garcia - Luis Henry Moya Moreno


Nit. 830115297-6

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

Conmutador(571) 6067676

www.mincit.gov.co

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



CD-FM-009.v12

Bogotá D.C., marzo 15 de 2018.

Señores

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA – CTCP

Ciudad

Respetados señores,

Reciban un cordial saludo. Amablemente solicitamos de su valiosa colaboración para que, por este medio, por favor se sirvan dar respuesta a la siguiente consulta:

"Fundamentos fácticos:

Una constructora a través de una fiducia comienza a vender un proyecto. Una vez cumplido el punto de equilibrio se procede a enviar los recursos a la constructora, quien tramita la licencia y sus permisos e inicia la construcción. En el transcurso de la construcción, el comprador va cancelando la cuota inicial y se le fija la fecha de entrega, que una vez cumplido el punto de equilibrio puede tardar entre 13 y 18 meses dependiendo de la agilidad de la construcción.

Pregunta:

¿Puede la constructora causar sus ingresos de acuerdo a la modificación que tuvo la Norma NIIF 15 o, por el contrario, con la sola escritura se puede contabilizar dicho ingreso? En caso de ser así, ¿cómo se contabiliza?

Cordialmente,