

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-031317</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>05 de octubre del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0453</b>
<b>Tema</b>	<b>Fiducias – proyecto inmobiliario – negocio en marcha</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

“Se tiene el siguiente antecedente:

Una empresa que desarrolla proyectos de construcción, constituye un contrato de fiducia inmobiliaria, para lo cual aporta el lote de terreno en donde se va a realizar el proyecto inmobiliario. Aunado a la calidad de aportante la empresa tiene la calidad de fideicomitente. El proyecto no se logra desarrollar en su totalidad por diversos factores, adicionalmente se presenta cesación de pagos y la empresa entra en trámite de liquidación judicial. Con ocasión a esa decisión se termina el contrato fiduciario y pues se deberá hacer la correspondiente liquidación de ese convenio. La empresa constructora y a su vez fideicomitente es titular de los derechos fiduciarios dado su aporte del terreno y su designación como beneficiario.

Con base en estos antecedentes pregunto:

1. ¿Los derechos fiduciarios son un activo patrimonial?
2. ¿Como deben registrarse en la contabilidad los derechos fiduciarios del fideicomitente constructor en este caso, cuando aún no se han liquidado o tasado?
3. ¿Los derechos fiduciarios de un fideicomitente – misma empresa constructora – deben estar contemplados en los estados financieros?
4. ¿Qué pasa si no están incluidos los derechos financieros en los estados financieros o en la contabilidad de la empresa? ¿Son válidos sus estados financieros o presentan error grave?
5. ¿Es obligación del liquidador incluir en los estados financieros los derechos fiduciarios que pueda llegar a tener la empresa en estado de liquidación?
6. ¿Existe algún procedimiento para tasar el valor de esos derechos fiduciarios?”

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

El CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre fiducias, para lo cual le recomendamos revisar, entre otros, los conceptos: 2023-0380, 2023-0235, 2022-0473, 2020-0390 y 2020-0300 a los cuales podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co/conceptos](http://www.ctcp.gov.co/conceptos).

La consulta versa sobre el desarrollo de un proyecto de construcción en el cual se constituye un contrato de fiducia inmobiliaria. En este contexto, es pertinente abordar de manera precisa la definición de este término para dar respuesta a las preguntas que fueron remitidas a este Consejo.

Definición de Fiducia Inmobiliaria incluida en la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014<sup>1</sup>, Parte II Título II, Capítulo I, numeral 8.2 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

*“Negocio fiduciario cuya finalidad es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato”.*

Con base en lo anterior, se procede a dar respuesta a las preguntas, así:

**Pregunta:**

**1. ¿Los derechos fiduciarios son un activo patrimonial?**

Con respecto a si los derechos fiduciarios son un activo patrimonial, a pesar de que en las normas de información financiera aplicables en Colombia no se proporcione una definición específica para el término "activo patrimonial", este concepto debe interpretarse y sujetarse a los lineamientos y directrices establecidos en las normas vigentes: Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, Código de Comercio y demás normas concordantes.

**Preguntas:**

**2. ¿Como deben registrarse en la contabilidad los derechos fiduciarios del fideicomitente constructor en este caso, cuando aún no se han liquidado o tasado?**

**3. ¿Los derechos fiduciarios de un fideicomitente – misma empresa constructora – deben estar contemplados en los estados financieros?**

Con respecto a las inquietudes planteadas, es importante indicar que cada una de las entidades efectuará los registros contables de manera autónoma. Por lo tanto, el reconocimiento de los derechos fiduciarios y el estado actual (liquidación judicial) de la entidad se reflejarán en los libros contables siguiendo los lineamientos y directrices establecidos en los marcos técnicos de información financiera relacionados con el

---

<sup>1</sup> <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/10083444>

reconocimiento, medición, presentación y revelación de éstos, con el propósito que en los estados financieros se evidencie fielmente la posición financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de las entidades involucradas en el contrato.

Relacionaremos algunos conceptos emitidos por este Consejo para dar más amplitud a lo expuesto:

Mediante el concepto 2021-0380<sup>2</sup>, se manifestó lo siguiente:

*“El tratamiento contable relacionado con en un contrato de fiducia, se tratará de conformidad con la esencia de la operación, por lo que la entidad reconocerá las operaciones y los activos dentro del patrimonio autónomo, como si la entidad fuese quien tuviese la propiedad de manera directa, a menos que existan otros fideicomitentes, en estos casos se reconocerá su participación en dichos activos, pasivos, ingresos o gastos, de conformidad con las cláusulas contractuales del patrimonio autónomo”.*

Mediante el concepto 2018-0267<sup>3</sup>, con relación al “Registro de bienes entregados en fiducia”, se dio respuesta manifestando lo siguiente:

*“(…) El Patrimonio autónomo relacionado con actividades empresariales, se configura como un vehículo para la administración de los bienes fideicomitados, en el marco de un negocio fiduciario mercantil, para garantizar las obligaciones contraídas en desarrollo de la finalidad de la fiducia. (...) el vehículo a través del cual el(los) fideicomitente(s) entrega(n) recursos para su administración en función del desarrollo de una actividad como (...) la realización de actividades inmobiliarias, entre otras, sin embargo la operación es desarrollada a través del patrimonio autónomo por parte de unos fideicomitentes o beneficiarios (según se especifique contractualmente) y estos asumen los riesgos asociados a la actividad desarrollada.*

*Ahora, teniendo en cuenta que la Circular Básica Jurídica (CE 029 de 2014)<sup>4</sup> clasifica los negocios fiduciarios en fiducia de inversión, fiducia inmobiliaria, fiducia de administración, fiducia en garantía y fiducia con recursos del sistema de seguridad social y otros relacionados (...)*”.

#### **Preguntas:**

**4. ¿Qué pasa si no están incluidos los derechos financieros en los estados financieros o en la contabilidad de la empresa? ¿Son válidos sus estados financieros o presentan error grave?**

**5. ¿Es obligación del liquidador incluir en los estados financieros los derechos fiduciarios que pueda llegar a tener la empresa en estado de liquidación?**

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d48487be-25f6-4da9-80df-b757d73c40fd>

<sup>3</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f8c0fc6-89cb-4f95-9180-d1885bae46f2>

<sup>4</sup> <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/10083444>

Para el reconocimiento y presentación de estados financieros de propósito general de los derechos fiduciarios, dentro del alcance del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios y según lo indicado en la consulta, la empresa entró en “liquidación judicial”; ante este escenario, se puede afirmar que la entidad no cumple la hipótesis de negocio en marcha siendo en si mismo concluyente, es decir, no tienen la capacidad de evitar la liquidación o el cierre del negocio, y no existe otra alternativa más realista que proceder con una de estas formas. En consecuencia, el anexo 5 del DUR en mención indica:

*Numerales: “14 (...) d. La hipótesis de negocio en marcha no es apropiada debido a que la entidad no tiene alternativas reales diferentes a las de terminar sus operaciones o liquidarse. Es en este escenario, cuando deberá aplicarse lo establecido en esta norma.*

*15. Deberá entenderse que en un contexto distinto del de negocio en marcha, y cuando la entidad aplique la base contable del valor neto de liquidación, los principios de reconocimiento, medición presentación y revelación, que son considerados al preparar los informes financieros de una entidad en liquidación, son diferentes de los que se aplicarían al elaborar un estado financiero de propósito general (consolidado o no consolidado), cuando una entidad prepara sus informes de acuerdo con alguno de los marcos técnicos normativos que han sido expedidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009, o con otra base de principios, en los que sea aplicable la hipótesis de negocio en marcha. Por consiguiente, en esta norma se detallan los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación que serían aplicables para una entidad en liquidación, o para una entidad en la que es inminente su liquidación, y para la cual la administración ha concluido que no cumple la hipótesis de negocio en marcha.*

*32. Una entidad que use la base contable del valor neto de liquidación reconocerá todos sus activos por su valor neto de liquidación, esto es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que la entidad espera obtener por la venta o disposición forzada de un activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta. Los activos de la entidad en liquidación están representados por todas las partidas que se espera vender, liquidar, o usar para cancelar los pasivos en el proceso de liquidación, siempre que se considere que tales elementos generarán un flujo de recursos para la entidad.” Subrayado fuera de texto.*

## **6. ¿Existe algún procedimiento para tasar el valor de esos derechos fiduciarios?**

El procedimiento para determinar la valoración independiente del valor de los derechos fiduciarios no está bajo la competencia del CTCP de acuerdo con las facultades que le otorgó la Ley a este Organismo, descritas en el párrafo inicial del presente documento.

En síntesis, teniendo en cuenta lo mencionado previamente, la entidad deberá reconocer la transacción (derechos fiduciarios) teniendo en cuenta la esencia de la operación y su estado actual bajo la base de liquidación, representando fielmente la información financiera con la cual se formalizó el contrato del negocio que se conformó (*contrato de fiducia inmobiliaria*), considerando entre otros, la información que se estableció en los contratos que formalizaron la relación entre los partícipes y entre estos y la sociedad fiduciaria y la

fecha de la liquidación efectiva de la entidad, por lo que “en caso que se logre liquidar en el mismo año, se deberá cumplir para ello con todos los requerimientos de revelaciones indicados en la norma, presentando entonces solo el periodo final ya que no habría comparabilidad en la medición inicial versus la medición final de esos activos y pasivos. Cosa distinta, es la comparabilidad que se realiza al inicio de la liquidación, en la que se compara el último estado de situación financiera de la entidad bajo el cumplimiento a la hipótesis de negocio en marcha versus el estado de activos netos en liquidación, en la fecha de inicio de la liquidación.”<sup>5</sup>

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

---

<sup>5</sup> Tomado de la consulta 2023-0198: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=054abf93-e3fa-4ce9-881b-74afc2c551e0>