

SGI - 2000

Bogotá D.C,

Doctor

FABIÁN ARANGO LÓPEZ

Contador

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED

Carrera 47D No. 75-240, El Estadio

Medellín, Antioquia

Asunto: 310 Consultas contables  
12 Finalizar trámite  
200912-137636

**TEMAS:** 1. Subsidios en especie  
2. Transferencias

**SUBTEMAS:** 1.1. Tratamiento contable  
2.1. Tratamiento contable

## **ANTECEDENTES**

Respetado Doctor Arango López:

Me refiero a su comunicación radicada con el expediente 200912-137636, en la cual solicita concepto sobre los siguientes aspectos:

1. El ISVIMED recibió del municipio de Medellín un terreno a título de cesión gratuita por un valor de \$500.000 para efectos fiscales, valor por el cual figura registrado contablemente en el grupo 15-INVENTARIOS. Este terreno se distribuyó en varios lotes y va a ser entregado a un grupo de familias como subsidio en especie, transfiriéndolo a título de aporte fiduciario a una fiduciaria por un valor de \$382.340.000. Por lo anterior consulta:
  - 1.1. Cómo debe contabilizar la transferencia a la fiduciaria y por qué valor?, se debe registrar valorización?
  - 1.2. Se debe contabilizar los lotes independientemente y qué costo debe darle a los lotes?

*Cuentas Claras, Estado Transparente*

2. Actualmente, la entidad cuando recibe las transferencias municipales destinadas a los proyectos de inversión para la solución de necesidades habitacionales, afecta la cuenta 4428-OTRAS TRANSFERENCIAS, pero según respuesta a la circularización de operaciones recíprocas, el municipio de Medellín está utilizando la subcuenta 570510-Inversión, de la cuenta 5705-FONDOS ENTREGADOS. Por tanto consulta, cual es la cuenta que se debe emplear para reconocer contablemente estas transferencias.

Al respecto, me permito manifestarle lo siguiente:

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Subsidios en especie**

La cláusula segunda de la Escritura No. 888 de junio 26 de 2009, por la cual se celebra el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos No. 3101, suscrito entre el *ISVIMED* en calidad de tradente, *CONINSA RAMÓN H S.A.*, en calidad de Fideicomitente, promotor y gerente, *CONALTURA Construcción y Vivienda S.A.*, en calidad de fideicomitente constructor, y la fiduciaria *BANCOLOMBIA S.A.*, establece que *"El presente contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes transferidos por EL TRADENTE, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a título de fiducia mercantil irrevocable de administración para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social, así como con los transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO afectos a la finalidad de adelantar el PROYECTO, (...)"*

El numeral 3.1 de la cláusula tercera, indica que *"EL TRADENTE, por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE, transfiere a título de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión que actualmente ejerce sobre los siguientes inmuebles como subsidio en especie (...).*

- a) *Para efectos contables y fiscales, el INMUEBLE se transferirá a título de aporte fiduciario por un valor de TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$382.340.000)".*

La cláusula quinta, señala que *"A cambio del aporte a título de fiducia mercantil de los bienes mencionados en el presente contrato, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil denominados derechos fiduciarios, (...)."*

El numeral 6.2.1 de la cláusula sexta en cuanto a las obligaciones relacionadas con la gerencia del proyecto, señala: *"EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR GERENTE, para efectos del desarrollo y ejecución asume como no remuneradas, las obligaciones de hacer que le corresponden en calidad del GERENTE DEL*

**PROYECTO**, entre las que se incluye: la obligación de la gestión administrativa, financiera y jurídica del proyecto y la coordinación general de este.

**EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR GERENTE**, en cumplimiento de esta obligación de hacer (...) debe adelantar la gestión de comercialización y la gestión de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, construidas en desarrollo de **EL PROYECTO**.

(...) serán obligaciones especiales del **GERENTE DEL PROYECTO**:

(...) 3. Efectuar la entrega material de las unidades de **EL PROYECTO** a **LOS COMPRADORES**. (...) 6. Elaborar para la firma de **LA FIDUCIARIA** las minutas de transferencia de las **UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO**, (...) Las minutas reflejarán los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** que bajo su propia responsabilidad suscribirá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR GERENTE** con los compradores”.

El numeral 6.2.3. en cuanto a las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, indica. “3. Construir las unidades de dominio privado (...) dentro del plazo necesario para cumplir las obligaciones de entrega adquiridas con los compradores y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente definidas. ”

El numeral 6.2.4. señala como obligaciones comunes al FIDEICOMITENTE PROMOTOR GERENTE Y AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, entre otras las siguientes: “1. Asumir bajo su cuenta y riesgo la responsabilidad en el desarrollo de **EL PROYECTO** y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo. (...) 3. Responder solidariamente frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y frente a terceros de todo perjuicio que le sea imputable, (...)”

El numeral 6.2.5., establece como obligaciones de tradente, las siguientes: “1. Transferir por cuenta del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a título de fiducia mercantil, con destinación específica para el desarrollo del proyecto **LOS INMUEBLES** (...) como subsidio en especie en cumplimiento de lo dispuesto en el contrato 609 de 2006 para la **GERENCIA PROMOCIÓN, VENTAS, CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA** de los inmuebles en la ciudadela Nuevo Occidente (...) 2. Proferir los actos administrativos a través de los cuales se haga la asignación del respectivo subsidio (...) a favor de los compradores a efectos de legalizar la asignación del anticipo de subsidio en especie; para este efecto, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** presentará a *ISVIMED* los listados de los grupos familiares con información que permita establecer el cumplimiento de los citados requisitos para la asignación del beneficio”.

La cláusula séptima, señala como obligaciones de la fiduciaria: “(...) 5. Recibir los recursos líquidos provenientes de pagos efectuados por los **COMPRADORES** una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR** acredite el permiso de ventas. 6. Realizar los desembolsos a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, GERENTE Y**

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de las sumas que requieran para el desarrollo de **EL PROYECTO**. 7. **LA FIDUCIARIA**, directamente o por medio de apoderado, suscribirá como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** las escrituras de compraventa de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conformen el proyecto”.

Respecto al tratamiento contable en el ISOVIMED, el párrafo 125 del Marco Conceptual contenido en el Plan General de Contabilidad Pública del Régimen de Contabilidad Pública-RCP, establece que “*Los deudores representan los derechos de cobro de la entidad contable pública originados en desarrollo de sus funciones de cometido estatal*”.

El Catálogo General de Cuentas contenido en el Manual de Procedimientos del RCP, describe la cuenta 1530-EN PODER DE TERCEROS, en el siguiente sentido: “*Representa el valor de los diferentes inventarios tales como: mercancías procesadas, en existencia, y materias primas de propiedad de la entidad contable pública, que se encuentran en poder de terceros.*”

*La contrapartida corresponde a las subcuentas que integran las cuentas 1505-Bienes Producidos, 1510-Mercancías en Existencia 1512-Materias Primas, 1516-Envases y Empaques, 1517-Materiales para la Producción de Bienes y 1518-Materiales para la Prestación de Servicios”.*

El párrafo 158 contenido en el Plan General de Contabilidad Pública del RCP, establece que “*Los inventarios son los bienes tangibles, muebles e inmuebles, e intangibles, adquiridos o producidos por la entidad contable pública, con la intención de ser comercializados, transformados o consumidos en actividades de producción de bienes o prestación de servicios, o para suministrarlos en forma gratuita a la comunidad, en desarrollo de funciones de cometido estatal.* (Subrayado fuera de texto)

Por su parte, los numerales 3.4 y 3.19.2 del Procedimiento de control interno contable de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación adoptado mediante la Resolución 357 de 2008, establecen:

**“3.4. Individualización de bienes, derechos y obligaciones.**

*Los bienes, derechos y obligaciones de las entidades deberán identificarse de manera individual, bien sea por las áreas contables o en bases de datos administradas por otras dependencias.*

(...)

### **3.19.2. Visión sistémica de la contabilidad y compromiso institucional.**

*La información que se produce en las diferentes dependencias será la base para reconocer contablemente los hechos económicos, financieros, sociales y ambientales realizados, para lo cual las entidades contables públicas deben garantizar que la información fluya adecuadamente logrando oportunidad y calidad en los registros. Es preciso señalar que las bases de datos administradas por las diferentes áreas de la entidad se asimilan a los auxiliares de las cuentas y subcuentas que conforman los estados contables, por lo que, en aras de la eficiencia operativa de las entidades públicas, no podrá exigirse que la totalidad de la información que administre una determinada dependencia también se encuentre registrada en la contabilidad". (Subrayado fuera de texto)*

## **2. Transferencias**

Los párrafos 264, 269 y 278 contenidos en el Plan General de Contabilidad Pública del Régimen de Contabilidad Pública, señalan:

*"264. Noción. Los ingresos son los flujos de entrada de recursos generados por la entidad contable pública, susceptibles de incrementar el patrimonio público durante el periodo contable, bien sea por aumento de activos o por disminución de pasivos, expresados en forma cuantitativa y que reflejan el desarrollo de la actividad ordinaria y los ingresos de carácter extraordinario.*

*(...)*

*269. Las transferencias se reconocen cuando la entidad contable pública receptora conoce que la entidad contable pública cedente expidió el acto de reconocimiento de su correlativa obligación. El importe para el reconocimiento corresponde al definido en el citado acto".*

*(...)*

*278. Las transferencias comprenden los recursos originados en traslados sin contraprestación directa, efectuados entre las entidades contables públicas de los diversos niveles y sectores." (Subrayado fuera de texto)*

El Catálogo General de Cuentas contenido en el Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública, describe la cuenta 4428-OTRAS TRANSFERENCIAS en el siguiente sentido: *"Representa el valor de los recursos obtenidos por la entidad contable pública como transferencia de otras entidades del gobierno general y de las empresas, sin contraprestación, para financiar el gasto público social o los servicios asignados por disposiciones legales.*

*La contrapartida corresponde a la subcuenta 141314-Otras Transferencias. El momento para elaborar este registro corresponde a aquel en el cual exista el derecho cierto y no sobre la base de estimaciones”.*

Respecto a la cuenta 5423-OTRAS TRANSFERENCIAS, la describe como “*Representa el valor de los recursos transferidos por la entidad contable pública, sin contraprestación, para financiar gasto público social o servicios asignados por disposiciones legales.*

*La contrapartida corresponde a la subcuenta 240315-Otras Transferencias”.*

## **CONCLUSIONES**

De acuerdo con lo expuesto se concluye:

### **1. Subsidios en especie**

1.1. Teniendo en cuenta que en virtud del contrato de fiducia mercantil, el *ISVIMED* por cuenta del fideicomitente constructor y gerente debe trasladar al fideicomiso los bienes inmuebles, que se destinarán como subsidio en especie a los compradores del proyecto, debe reconocerlos por el valor establecido en el contrato como aporte fiduciario mediante un débito a la subcuenta 153090-Otros Inventarios en poder de terceros, de la cuenta 1530-EN PODER DE TERCEROS y como contrapartida un crédito a la subcuenta 151002-Terrenos, de la cuenta 1510-MERCANCÍAS EN EXISTENCIA. Ahora bien, dado que el valor registrado de los inmuebles en la subcuenta 151002-Terrenos es inferior al valor entregado como aporte fiduciario, la diferencia se debe reconocer mediante un crédito en la subcuenta 325525-Bienes, de la cuenta 3255-PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO. Es de anotar que en el caso en que el valor de la subcuenta 153090-Otros Inventarios en poder de terceros supere el 5% del total de la cuenta, se debe revelar en notas a los estados contables tal situación.

Una vez el fideicomitente promotor y gerente, presente al *ISVIMED* los listados de los grupos familiares que cumplen con los requisitos para la asignación del subsidio en especie, y el *ISVIMED* proceda a expedir el acto administrativo de asignación de este beneficio, debe reconocer el respectivo gasto mediante un débito a la subcuenta 555001-Vivienda, de la cuenta 5550-SUBSIDIOS ASIGNADOS y como contrapartida la subcuenta 243001-Vivienda, de la cuenta 2430-SUBSIDIOS ASIGNADOS. Es de anotar que el valor que se debe registrar como gasto corresponde al valor asignado como subsidio en especie a cada beneficiario en el acto administrativo. No obstante, el valor del subsidio en especie no podrá superar el valor del bien entregado como aporte fiduciario.

En la medida en que el fideicomitente promotor y gerente, informe que ha hecho entrega de las unidades habitacionales del proyecto mediante la formalización de las respectivas escrituras con los beneficiarios del subsidio, el *ISVIMED* debe disminuir el pasivo constituido mediante un débito a la subcuenta 243001-Vivienda, de la cuenta 2430-SUBSIDIOS ASIGNADOS y como contrapartida la subcuenta 153090-Otros Inventarios en poder de terceros, de la cuenta 1530-EN PODER DE TERCEROS.

- 1.2. En cuanto a si el *ISVIMED* debe reconocer los lotes del inmueble entregado como aporte fiduciario por separado, si la entidad lo considera pertinente mediante auxiliares en el área contable o en una base de datos administrada por otra dependencia habilitada como auxiliar contable, podrá controlar los lotes de manera individual conforme lo establece los numerales 3.4 y 3.19.2 del Procedimiento de control interno contable de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación adoptado mediante la Resolución 357 de 2008.

Respecto al costo que se debe asignar a los lotes, será el que determine la entidad como subsidio en especie para cada beneficiario, como se indica en el numeral 1.1. de las conclusiones de esta consulta.

## **2. Transferencias**

Las transferencias corresponden al traslado de los recursos hacia otras entidades públicas originados en la ejecución del presupuesto del Municipio. Por tanto, en el momento en que el *ISVIMED* conoce que el Municipio de Medellín expidió el acto administrativo de reconocimiento de su correlativa obligación, debe proceder a registrar un débito en la subcuenta 141314-Otras Transferencias, de la cuenta 1413-TRANSFERENCIAS POR COBRAR y como contrapartida un crédito a la subcuenta correspondiente, de la cuenta 4428-OTRAS TRANSFERENCIAS.

Por su parte, el Municipio de Medellín debe proceder a reconocer su respectiva obligación, debitando la subcuenta correspondiente, de la cuenta 5423-OTRAS TRANSFERENCIAS y acreditando la subcuenta 240315-Otras transferencias, de la cuenta 2403-TRANSFERENCIAS POR PAGAR.

Ahora bien, en el momento en que el Municipio de Medellín gire los recursos, el *ISVIMED* debe reconocerlos mediante un débito a la subcuenta correspondiente, de la cuenta 1110-DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS y como contrapartida acredita la subcuenta 141314-Otras Transferencias, de la cuenta 1413-TRANSFERENCIAS POR COBRAR.

A su vez, el Municipio de Medellín debe proceder a disminuir el pasivo constituido mediante un débito a la subcuenta 240315-Otras transferencias, de la cuenta 2403-TRANSFERENCIAS POR PAGAR y como contrapartida un

crédito a la subcuenta correspondiente, de la cuenta 1110-DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Relacionado con la respuesta de la Contaduría General de la Nación, a las consultas que le presentan los usuarios, la Corte Constitucional expresó a través de la sentencia C-487 de 1997 que *"Las decisiones que en materia contable adopte la Contaduría de conformidad con la ley, son obligatorias para las entidades del Estado, y lo son porque ellas hacen parte de un complejo proceso en el que el ejercicio individual de cada una de ellas irradia en el ejercicio general, afectando de manera sustancial los "productos finales", entre ellos el balance general, los cuales son definitivos para el manejo de las finanzas del Estado (...) Es decir, que por mandato directo del Constituyente le corresponde al Contador General de la Nación, máxima autoridad contable de la administración, determinar las normas contables que deben regir en el país, lo que se traduce en diseñar y expedir directrices y procedimientos dotados de fuerza vinculante, que como tales deberán ser acogidos por las entidades públicas, los cuales servirán de base para el sistema contable de cada entidad (...)"* (Subrayado fuera de texto)

Cordialmente,

MAURICIO GÓMEZ VILLEGAS  
Subcontador General y de Investigación

EVidal./ Zulay M.