

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-028016
Fecha de Radicado	14 de agosto de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0220
Tema	Aplicación de la NIIF 18 en patrimonios autónomos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. *Prevalencia de la Esencia Económica en la Clasificación:* Considerando que la estructuración a través de fideicomisos es un medio operativo y legal indispensable del sector constructor, y que la esencia económica de la empresa es netamente operativa (construir y vender): ¿Es dable clasificar la participación en los resultados de estos fideicomisos de construcción dentro de la Categoría de Operación en el Estado de Resultados Separado, exceptuando la literalidad del párrafo 55(a) bajo el principio de representación fiel del Marco Conceptual?

2. *Mecanismos de Presentación y Revelación de Indicadores Operativos (MPM):* En caso de que el CTCP determine que el párrafo 55(a) de la NIIF 18 es restrictivo y obliga a mantener dichos saldos en la Categoría de Inversión. Cuáles son los parámetros técnicos bajo las directrices de las Medidas de Rendimiento Definidas por la Gerencia (MPM) que la constructora puede aplicar para presentar y revelar en las notas un "EBITDA Ajustado" o "Resultado de Operación Ajustado" que incorpore estas utilidades de proyectos inmobiliarios sin violar los lineamientos de la NIIF 18?

3. *Si la constructora registra directamente en sus libros individuales ingresos por honorarios de gerencia de obra, de administración o comisiones de ventas facturados a estos fideicomisos, así como las depreciaciones de sus propios equipos utilizados en dichas obras: ¿Deben estos conceptos específicos mantenerse y presentarse de manera individual dentro de la Categoría de Operación, independientemente de que el resultado neto del fideicomiso deba ir a la Categoría de Inversión?"*

RESUMEN:

La aplicación de la NIIF 18 a las operaciones inmobiliarias desarrolladas mediante patrimonios autónomos, distingue entre las participaciones contabilizadas por el método de participación, clasificadas en la categoría de inversión, y los ingresos y gastos propios de la entidad, cuya clasificación atenderá los requerimientos de la norma, según su naturaleza. Asimismo, podrá proporcionarse información complementaria sobre el desempeño operativo, atendiendo los requerimientos de la NIIF 18.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

La NIIF 18, *Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros*, fue emitida por el IASB en abril de 2024 y sustituirá la NIC 1, establece nuevos requerimientos para mejorar la forma en que las entidades presentan y explican su desempeño financiero, principalmente en el estado del resultado del periodo. La norma introduce una estructura definida de categorías de ingresos y gastos —operación, inversión, financiación, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas—, así como nuevos requerimientos de presentación de subtotales y revelación de las Medidas de Rendimiento Definidas por la Gerencia (MPM), buscando incrementar la comparabilidad, transparencia y utilidad de la información financiera para los usuarios.

La NIIF 18 aún no se encuentra incorporada en el ordenamiento jurídico colombiano. Por tanto, las siguientes consideraciones se formulan sobre la base del proyecto de decreto en curso, del cual hace parte el marco técnico normativo 2026, que contiene la NIIF 18, la cual regirá en Colombia a partir del 1° de enero de 2028, sin perjuicio de permitir su aplicación anticipada, integral y voluntaria, a partir del 1° de enero de 2027. Es de anotar que, a la fecha de emisión de este concepto, la NIIF 18 no rige en Colombia.

1. Prevalencia de la Esencia Económica en la Clasificación: Considerando que la estructuración a través de fideicomisos es un medio operativo y legal indispensable del sector constructor, y que la esencia económica de la empresa es netamente operativa (construir y vender): ¿Es dable clasificar la participación en los resultados de estos fideicomisos de construcción dentro de la Categoría de Operación en el Estado de Resultados Separado, exceptuando la literalidad del párrafo 55(a) bajo el principio de representación fiel del Marco Conceptual?

La NIIF 18 establece requerimientos para la presentación y revelación de información en los estados financieros, con particular énfasis en la estructura del estado del resultado del periodo. Para tal efecto, los ingresos y gastos deben clasificarse en las categorías de operación, inversión, financiación, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas.

La categoría de operación constituye la categoría residual. Los ingresos y gastos derivados de inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizados mediante el método de la participación se clasifican, en principio, en la categoría de inversión. El párrafo 55 establece expresamente que, aun cuando la entidad tenga como actividad principal invertir en asociadas o negocios conjuntos, cuando dichas inversiones se contabilizan utilizando el método de la participación, los ingresos y gastos correspondientes se clasifican en la categoría de inversión.

El hecho de que los patrimonios autónomos constituyan el mecanismo jurídico y operativo mediante el cual la entidad desarrolla sus proyectos inmobiliarios, e incluso que estos se encuentren estrechamente relacionados con su actividad principal, no modifica el requerimiento específico de clasificación establecido por la NIIF 18 cuando las inversiones se contabilizan utilizando el método de la participación.

En consecuencia, para una entidad cuya actividad consiste en desarrollar y comercializar proyectos inmobiliarios a través de patrimonios autónomos, deberá analizarse, en cada caso, la naturaleza de la participación y los derechos que mantiene la entidad a efectos de determinar si dicha participación constituye una inversión en una asociada o en un negocio conjunto y el método de medición que le resulte aplicable. Cuando corresponda la aplicación del método de la participación, la clasificación prevista por los párrafos 53 a 55 sería la categoría de inversión, sin que la naturaleza operativa de los proyectos, por sí sola, modifique dicha clasificación. Esto, una vez se incorpore la NIIF 18 en el ordenamiento jurídico colombiano para las entidades del Grupo 1.

2. Mecanismos de Presentación y Revelación de Indicadores Operativos (MPM):
En caso de que el CTCP determine que el párrafo 55(a) de la NIIF 18 es restrictivo y obliga a mantener dichos saldos en la Categoría de Inversión. Cuáles son los parámetros técnicos bajo las directrices de las Medidas de Rendimiento Definidas por la Gerencia (MPM) que la constructora puede aplicar para presentar y revelar en las notas un "EBITDA Ajustado" o "Resultado de Operación Ajustado" que incorpore estas utilidades de proyectos inmobiliarios sin violar los lineamientos de la NIIF 18?

La NIIF 18 no define ni prescribe un EBITDA como medida obligatoria de rendimiento financiero. En caso de que la participación en los resultados de los patrimonios autónomos deba clasificarse en la categoría de inversión, la NIIF 18 permite que la entidad proporcione información adicional que facilite a los usuarios la comprensión de su desempeño financiero. No obstante, debe tenerse en cuenta que el párrafo 118 excluye expresamente de las medidas de rendimiento definidas por la gerencia tanto el resultado de operación antes de depreciaciones, amortizaciones y deterioros como el resultado de operación y los ingresos y gastos de las inversiones contabilizadas mediante el método de la participación.

Adicionalmente, y de especial relevancia para la situación planteada, el párrafo 118(c) de la NIIF 18 identifica como un subtotal que no constituye una MPM el:

"resultado de operación más los ingresos y gastos de todas las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación".

Por lo anterior, la entidad podría evaluar la presentación de información complementaria sobre el desempeño de sus proyectos, siempre que la denominación, composición y forma de presentación permitan comprender claramente su alcance y no generen confusión respecto de los subtotales requeridos por la NIIF 18. Si una medida cumple los criterios para ser considerada una MPM, deberá revelarse en una nota única y explicarse de manera clara, incluyendo las partidas incorporadas y excluidas y, cuando corresponda, la conciliación con los subtotales definidos por las NIIF.

3. Si la constructora registra directamente en sus libros individuales ingresos por honorarios de gerencia de obra, de administración o comisiones de ventas facturados a estos fideicomisos, así como las depreciaciones de sus propios equipos utilizados en dichas obras: ¿Deben estos conceptos específicos mantenerse y presentarse de manera individual dentro de la Categoría de Operación, independientemente de que el resultado neto del fideicomiso deba ir a la Categoría de Inversión?

Los ingresos por honorarios de gerencia de obra, administración o comisiones de venta reconocidos directamente por la entidad corresponden a ingresos propios y, por tanto, su clasificación deberá determinarse conforme a los requerimientos de la NIIF 18, independientemente del tratamiento contable de la participación en los resultados del patrimonio autónomo. Cuando estos ingresos se deriven de servicios prestados en desarrollo de las actividades ordinarias de construcción, administración o comercialización y no exista un requerimiento para clasificarlos en otra categoría, corresponderá su clasificación en la categoría de operación.

De igual manera, los gastos reconocidos directamente por la entidad, incluidos los relacionados con personal, administración, ventas y la depreciación de equipos propios utilizados en las actividades de construcción, deberán clasificarse de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 18.

En consecuencia, la clasificación en la categoría de inversión de la participación en los resultados del patrimonio autónomo no implica la reclasificación automática de los ingresos y gastos reconocidos directamente por la entidad. Estos conceptos conservarán la clasificación que les corresponda de acuerdo con su naturaleza y con las categorías establecidas por la NIIF 18.

Una vez se incorpore en el ordenamiento jurídico colombiano la NIIF 18 en el anexo para el grupo 1, el CTCP por medio de sus comités técnicos, se tiene previsto generar las orientaciones que desarrollen varios ejemplos de presentación por sector, para su aplicación en Colombia.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Fabio Orlando Tavera Oviedo
Consejero Presidente – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Fabio Orlando Tavera Oviedo