

**Efectos económicos, financieros y administrativos de la aplicación de la NIIF 15 en el sector construcción**

Silvana González Tabares

Karen S. Uribe Vela

Presentado a:

Jairo Serna Restrepo

Luis Fernando Gómez Montoya

Mauricio Valencia

Universidad de Manizales

Facultad de ciencias contables, económicas y administrativas

Proyecto de grado II

Manizales

2024

## Tabla de contenido

Introducción.....	3
Capítulo 1. Aspectos generales .....	6
1.1. Formulación del problema.....	6
1.2. Objetivos de la investigación.....	8
1.2.1 Objetivo general .....	8
1.2.2 Objetivos específicos .....	9
1.3. Aspectos metodológicos: .....	9
Capítulo 2. Antecedentes y marco teórico.....	10
2.1 Antecedentes de investigación:.....	10
2.2. Marco teórico:.....	13
2.2.1. Construcción y su importancia en la economía nacional: .....	13
2.2.2. Normas aplicadas al sector de la construcción: .....	15
2.2.3. Normas internacionales de información financiera aplicadas en el sector: .....	15
2.2.4. Conexión formal de las normas contables con las normas tributarias:.....	23
Capítulo 3. Resultados y análisis .....	28
3.1. Procesos del sector construcción y su estructura contable y financiera.....	28
3.2. NIIF 15 y su estructura conceptual.....	32
3.3. Efectos de las NIIF 15 en el sector construcción.....	34
Conclusiones y recomendaciones.....	41
Referencias bibliográficas.....	43

## **Introducción**

La industria de la construcción ha evolucionado a lo largo de los años, brindando mayor comodidad y seguridad a través de sistemas y técnicas que permiten un mejor desempeño en cada una de las actividades que se desarrollan en el sector, estableciendo diferentes tipos de normas que dan paso al cumplimiento de los derechos y deberes laborales que cubren a la empresa y al trabajador en cada actividad asignada. La investigación formulada se centra en los efectos de la NIIF 15 sobre el sector de la construcción, presentando como objetivo brindar claridad sobre las normas contables y prácticas que ayudarán a generar iniciativas de mejora en la enseñanza y aplicación de los parámetros normativos.

Se busca ampliar el conocimiento de los principios contables en la industria de la construcción para quienes ven la necesidad de implementar la NIIF 15 en sus empresas. La investigación tiene como objetivo determinar los efectos económicos, financieros y administrativos de la implementación de la NIIF 15 en el sector de la construcción e identificar los procesos, estructuras contables e implicaciones financieras en comparación con la NIC 11 para brindar nuevas herramientas de soporte y una comprensión integral de los principios contables.

La construcción de un proyecto implica una serie de etapas que deben llevarse a cabo con precisión y cuidado, tomando en cuenta normas y códigos internacionales para garantizar la seguridad de la comunidad. Para llevar a cabo una empresa de construcción, es importante contar con un control financiero que permita tomar decisiones estratégicas y conocer la situación financiera de la organización. En este sentido, la adopción del plan general de contabilidad y la ampliación del plan de cuentas permiten avanzar en el método de valorización y contabilización de las operaciones económicas en el sector de la construcción.

La NIIF 15 es una norma que representa una reforma importante en la contabilidad de los ingresos derivados de los contratos con clientes. Esta norma deroga a la NIC 18 ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 contratos de construcción. La NIIF 15 se enfoca en el cumplimiento de las obligaciones de

desempeño con los clientes y es aplicable a todos los contratos con terceros, excepto para los arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En el primer capítulo encontramos los aspectos generales de la investigación, en donde se desarrolla el planteamiento del problema, la pregunta de investigación y se establece como objetivo general determinar los efectos económicos, financieros y administrativos que tiene la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción. Así también, se observan tres objetivos específicos enfocados en el desarrollo del problema y la metodología implementada, consultando fuentes sobre la construcción y sus normas contables y realizando un análisis de la normatividad para identificar los cambios y avances.

En el segundo capítulo se pueden evidenciar los antecedentes de investigación y el marco teórico, el cual comprende cuatro tópicos relacionados al sector; incluyendo la construcción y su importancia en la economía nacional, se especifican las normas generales aplicadas en el sector de la construcción, se abordan las normas internacionales de información financiera y se finaliza con la explicación de la conexión formal entre las normas contables con las normas tributarias, describiendo con los temas anteriormente mencionados, la importancia en la contabilidad financiera para la toma de decisiones y las dificultades de implementación de normas internacionales.

En el tercer capítulo se especifican los resultados de la investigación incluyendo los procesos del sector construcción y su estructura contable y financiera, destacando la importancia del control financiero y la adopción del plan general de contabilidad para la toma de decisiones estratégicas y se explica la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el impacto de la NIIF 15 en la contabilización de ingresos; adicional, se presenta la NIIF 15 y su estructura conceptual detallando los criterios para contabilizar un contrato con un cliente: aprobación, identificación de derechos y obligaciones, pago, fundamento comercial y capacidad del cliente, se define el concepto de contrato analizando su impacto en la duración del mismo.

Por último, se concretan los efectos de la NIIF 15 en el sector de la construcción, interpretando la complejidad de los contratos de construcción y la necesidad de finalizar la obra para contabilizar ingresos, se resaltan las ventajas de la aplicación de la NIIF, como la predicción y la comparabilidad de la información financiera y se detallan los impactos financieros, económicos y administrativos de la NIIF 15 en el sector.

## **Capítulo 1. Aspectos generales**

### **1.1. Formulación del problema**

El sector de la construcción se ha fortalecido debido a las diferentes necesidades que se han creado en el entorno del ser humano, como resguardarse del clima y los riesgos que comprende la naturaleza, es así cuando “el hombre se adapta con mayor facilidad a los cambios que existían durante todas las estaciones del año” (ADHETEC, 2021). De acuerdo con el artículo publicado en Bardahl Industria, “Al principio, un hombre construyó sus viviendas de arcilla, pero en el proceso, la piedra comenzó a ser utilizada” (Bardahl Industria, 2020), con ello al pasar los años, fue evolucionando en su estructura brindando una mayor comodidad y control de riesgos por medio de sistemas de seguridad impulsando a su vez el desarrollo de la arquitectura. Este sector, ha sido abocado a las normas, no solo orientadas a lo técnico, sino también a lo empresarial en el sentido de evitar ciertos riesgos inherentes de esta actividad, generando seguridad a los trabajadores que se encuentren laborando en la construcción y los que habiten en él; lo anterior da lugar a la creación de normas como la ley 80 de 1993, ley 9 de 1997, ley 400 de 1997, ley 1523 de 2012, ley 1680 de 2013, ley 1796 de 2016, entre otras.

La dinámica que el sector presenta desde el año 1980 ha provocado casi dos ciclos donde se involucra unas fases expansivas y recesivas, ejemplo de esto es que en el año 1993 surge una crisis económica afectando el sector de la construcción gracias a dos hechos; el primero consistió en la transición de la banca especializada hacia la multibanca y el segundo, la desregulación del sistema financiero de vivienda; después de estos dos hechos crece la competencia y se expande el ritmo del negocio de la construcción.

Para los años 2015 y 2016 hay un crecimiento en el valor agregado del 4.3% y 3.5% respectivamente en el cuarto trimestre de ambos años. Sin embargo, en el 2017 para ese mismo periodo se tiene una disminución del 0.6% del valor agregado, pero el PIB incremento en 1.6% comparado con el año anterior; en el año 2018 vuelve y toma fuerza el valor agregado aumentando para ese trimestre el 4.2%, pero comparando el año 2019 con el anterior encontramos un decrecimiento del 2.6% debido a la

variación anual negativa en el valor agregado de las edificaciones. Para el año 2020 se observa un decrecimiento aún mayor, el cual fue del 26.2% y para finales del año 2021 vuelve un crecimiento en el valor agregado del 6.2% debido a la variación positiva en el campo de las edificaciones y actividades especializadas. Para el último año analizado, es decir 2022, tuvo un crecimiento del 6.4% frente al año 2021 y para las edificaciones aumentó en 11.8%, teniendo así un crecimiento en el sector construcción de 2.9% del PIB total.

Con lo anterior podemos ver que el sector de la construcción es importante para la economía colombiana ya que genera empleos, ganancias y beneficios para el país, teniendo como prioridad el promover la cultura arquitectónica de las poblaciones y calidad de vida de cada uno de los habitantes que se encuentran en el territorio colombiano, incluyendo a las personas nativas y extranjeras; generando así la necesidad de implementar sistemas de control adecuados que permitan llevar a cabo el buen manejo de los recursos del que disponen las empresas para obtener un desarrollo eficiente y sostenible.

Debido a la internacionalización de las relaciones económicas en el mundo, en el año 2009 se expide la ley 1314 con el objetivo de establecer las nuevas normas de información financiera aplicables en Colombia, basándose en la convergencia de los estándares internacionales. Sin embargo, la ley mencionada, estableció que estas normas comenzarían a aplicarse en un tiempo determinado, en el caso del sector de la construcción fue emitida en el año 2014 la NIIF 15 derogando así las NIC 11, pero su vigencia comenzó a partir del 2018 ya que se debía estudiar el proceso de implementación de la NIIF 15; hasta el día de hoy sigue vigente esta norma y se están aplicando los estándares que esta misma contiene.

Teniendo en cuenta lo anterior, con la presente investigación se busca identificar los diferentes efectos económicos, financieros y administrativos de la aplicación de la NIIF 15 en el sector construcción, ya que se han dado cambios que ayudan a analizar tanto los contratos como los requerimientos contables específicos del sector, lo que ayudará a generar iniciativas de mejora en la enseñanza y aplicación, pues es claro que el contador público, debe de estar en constante investigación y actualización con aquellos temas

que lo relacionan, explorando nuevos recursos y medios apropiados como fuentes de información confiables, generando espacios de debate que ayudan a despejar las dudas en el ejercicio profesional.

Es por ello que este trabajo surge con la necesidad de ampliar los conocimientos contables sobre el sector de la construcción, para aquellas personas que se interesen y vean necesario implementar esta norma en su empresa, con todos los parámetros establecidos internacionalmente y con esto dar paso a plantear nuevos proyectos y estrategias para obtener una información financiera completa, fiable y verídica de cada uno de los temas tratados en la organización.

Por otra parte, se aborda la NIC 11 y la NIIF 15, haciendo un comparativo con el fin de brindar nuevas herramientas de apoyo para que la información sea más completa y se puedan evidenciar los diferentes puntos de vista de cada autor del proyecto. Sin embargo, la necesidad radica en el hecho de registrar adecuadamente cada uno de los hechos económicos tanto en las empresas dedicadas a la comercialización de productos y servicios como en la industria de la construcción.

Se entiende con lo anterior que cada una de las normas estipuladas por la junta de normas internacionales de contabilidad (IASB), van en pro de un avance en la contabilidad que se lleva a cabo en cada una de las empresas para obtener diferentes soluciones a las dificultades presentes que se pueden identificar por el profesional a cargo y esto nos lleva a cuestionarnos sobre ¿Cuáles son los efectos económicos, financieros y administrativos que tiene la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción?

## **1.2. Objetivos de la investigación**

### **1.2.1 Objetivo general**

Determinar los efectos económicos, financieros y administrativos que tiene la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

1. Identificar los procesos del sector construcción y su estructura contable y financiera.
2. Analizar la NIIF 15 y su estructura conceptual.
3. Establecer efectos de las NIIF 15 en el sector construcción.

### **1.3. Aspectos metodológicos:**

La metodología implementada se desarrolla en el ámbito documental descriptivo. En primera instancia se consultan las fuentes de las diversas normas y escritos alrededor de la construcción dando respuesta al primer objetivo planteado anteriormente; seguido se realiza un análisis a la normatividad encontrada con el fin de explorar sus cambios y avances representativos en este campo y finalizando en la elaboración de una entrevista dirigida a cinco contadores de cinco empresas diferentes del sector construcción, los cuales son especialistas en las normas internacionales de información financiera para así establecer qué efectos se manifestaron en la implementación de la NIIF 15. Por otra parte, se tiene en cuenta la revisión y análisis de contenido relacionado a todas aquellas políticas y normas que se ejecutan en la empresa para tener claro su contabilización y adquirir puntos de vista de todos aquellos impactos de la NIIF 15 aplicada.

Con lo anterior se analiza y profundiza la naturaleza de la investigación sobre la base de las técnicas mencionadas en el párrafo anterior, se da paso a ampliar los conocimientos y comprender la particularidad y los beneficios que se obtienen de las Normas Internacionales de Información Financiera, incorporando diferentes fuentes de datos para lograr estudiar el fenómeno desde diferentes perspectivas.

## Capítulo 2. Antecedentes y marco teórico

### 2.1 Antecedentes de investigación:

Desde el enfoque de la NIIF 15 se evidencian diferentes escritos y con ello investigaciones asociadas a su manejo, implementación e importancia de la aplicación y nivel de cumplimiento de todas las normas internacionales. En la investigación realizada en la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano se manifiesta que “los diferentes modelos regulatorios coinciden en que los ingresos provienen del incremento en el patrimonio sin que este incremento tenga que ver con los aportes de los socios” (Alarcón Bermudez & Martínez Murillo, 2015), brindando relevancia a la conservación de conceptos básicos establecidos en las primeras normas de construcción, es decir, a medida de que la empresa realiza sus operaciones comerciales, se incurren en unos costos y gastos relacionados con la actividad económica y así mismo se generan ciertos ingresos operacionales buscando generar utilidades y con ello implementar el valor patrimonial de la organización.

De hecho, en la contabilidad aplicada del sector se manifiesta una gran acogida de los sistemas de información financiera internacionales, permitiendo así la correcta elaboración de información contable, dando como resultado el conjunto de estados financieros y la comprensión que conlleva a la empresa la correcta toma de decisiones para obtener un margen de utilidad acorde al presupuesto invertido en cada proyecto.

Sin embargo, la internacionalización de normas se ha convertido en un gran desafío para las empresas de los diferentes sectores económicos de Colombia. Como se comenta en la investigación de la Universidad de Antioquia, se requiere de un “líder que tenga la capacidad de integrar de manera apropiada cada una de las actividades en cada fase del proyecto y que este genere los resultados que se esperan” (Ramírez Mejía, Roldán Cañola, & Erazo González, 2016) para que así se evidencie cumplimiento de las normas y plazos establecidos para la convergencia e implementación de los estándares internacionales de contabilidad.

Con lo anterior se identifica que es necesario implementar una metodología de transformación que permita avanzar de la mano con la tecnología, teniendo cada vez más un amplio conocimiento sobre las normas derogadas y las que aún están vigentes, para que así permita tomar decisiones y realizar comparativos del nivel de eficiencia de la empresa en relación de sus análisis financieros, obteniendo nuevas oportunidades de mejora.

Por otra parte, es necesario visualizar los aspectos que intervienen directamente en los estados financieros; según investigación realizada en la Universidad de Lima se afirma que

El área de impacto en el estado de resultado es a nivel de Utilidad Bruta. Esto se debe a que varios de los conceptos que se encontraron dentro del rubro “otros ingresos y gastos” se han trasladado a la cuenta del rubro de Ventas Netas. (Morales, 2018)

Lo anterior afecta de forma directa a la clasificación de rubros en el estado de resultados, dando como prioridad el conocimiento y estudio de los ítems aplicables a las actividades relacionadas, es por ello que se hace necesario desarrollar nuevas habilidades de comprensión a los diferentes usuarios que requieran la información contable y tributaria para la financiación de proyectos de construcción en el sector público y privado, con el fin de contar con información clara y comprensible para el destinatario que la requieran.

Para la elaboración de estos estados financieros, se tenía en cuenta la NIC 11 Contratos de construcción, la cual pasó a ser derogada en el año 2014 por la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Con esta actualización de normatividad se introducen tres cambios significativos en la transición de una norma a otra, según la revista internacional Legis de Contabilidad y Auditoría:

En primer lugar, el principal impacto de la adopción de la norma proviene del cambio hacia un modelo de transferencia del control sobre los activos, transferencia que será la que determine el enfoque de reconocimiento de los ingresos: en un momento determinado, o a lo largo del

tiempo. En segundo lugar, el perfil de reconocimiento de los ingresos en las empresas constructoras puede verse afectado por las directrices que incluye la nueva norma sobre el tratamiento contable que debe darse a las modificaciones realizadas sobre el contrato original, partiendo del hecho de que se trata de modificaciones aprobadas entre las partes. Por último, la determinación y medición de las contraprestaciones variables, habituales en los contratos de construcción, y la consideración sobre su inclusión o no en el precio del contrato es otro aspecto relevante que introduce la norma que pudiera tener un impacto significativo en las empresas constructoras. (Cordobés & De Vicente, 2015)

Cabe destacar la importancia de estos cambios involucrados en el avance de la normatividad, teniendo claro el comparativo de los beneficios de la implementación de esta última norma y resaltando las falencias de la NIC 11 ahora derogada; se cuenta con una serie de procesos que se relacionan en primera instancia con la identificación del contrato, sus obligaciones, la determinación de precio y a su vez con el foco principal que es la contabilización del reconocimiento del ingreso por el contrato de construcción.

Por otra parte, en el desarrollo de las actividades de construcción no solo es importante tener el conocimiento sobre las normas aplicables en el sector, si no también tener en cuenta el impacto ambiental que se obtiene como resultado al iniciar una construcción, como afirma el equipo redactor de Legis “La construcción ha sido un factor determinante en la deforestación, pues construir complejos de vivienda, centros comerciales y otro tipo de edificaciones ha implicado el sacrificio de campos, zonas verdes y millones de árboles, por decir lo menos.” (Legis, 2022), con ello es necesario implementar normas que promuevan el desarrollo sostenible en la elaboración de un proyecto de construcción y plantear protocolos de sostenibilidad. En el mismo documento anteriormente citado se describen cuatro factores principales que se pueden dar.

El primero es la ocupación del terreno del cual se reflejan ciertos procesos necesarios para la adecuación del área de construcción, segundo por la contaminación de aquellos materiales que contienen

elementos tóxicos para la capa de ozono; tercero la explotación de recursos naturales como la tala de árboles entre otros y en el cuarto lugar se encuentran los procesos logísticos y con ello la movilización de materiales con la utilización de recursos no renovables como la gasolina.

## **2.2. Marco teórico:**

### **2.2.1. Sector de la construcción y su importancia en la economía nacional:**

El sector de la construcción en Colombia es representado por cinco categorías que se deben tener muy presentes en el momento de plantear un esquema de construcción, debido a que cada una de ellas tiene características particulares que permiten diferenciarse unas de otras. En primer lugar, encontramos las edificaciones residenciales, quienes a su vez se dividen en vivienda VIS (vivienda de interés social) y no VIS; su diferencia más relevante es que las viviendas con denominación VIS aparte de que se requiere cumplir ciertos requisitos, no superan los 135 SMMLV y por el contrario, las construcciones no VIS son todas aquellas que superan éste límite, generando de ambas una serie de beneficios para el consumidor final que desee obtener una vivienda digna en pro del aumento de su calidad de vida.

En el II trimestre del año 2022 se realizó un censo de un total de 33.164.100 m<sup>2</sup> del territorio colombiano, del cual el 61.5% pertenece a viviendas no VIS y el 38.5% a vivienda de interés social; de ese total 22.738.662 m<sup>2</sup> estaban en proceso de construcción, donde 19.970.516 m<sup>2</sup> pertenecen a los apartamentos y 2.768.146 m<sup>2</sup> a casas; así mismo 7.240.522 m<sup>2</sup> corresponden a las obras paralizadas y 3.184.916 m<sup>2</sup> son de obras culminadas.

En el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” el congreso especifica en el artículo 238 “Concepto de vivienda de interés social” que su valor urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible no debe exceder de 3.552 UVT, es decir, para el año 2023 \$150.647.424, sin embargo para los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada se podrá superar este valor en UVT debido al

incremento del costo de materiales de construcción, su transporte y de mano de obra sin que exceda las 4.605 UVT.

Por otro lado, en la segunda categoría se encuentran las obras comerciales y los inmuebles industriales, quienes tienen fines lucrativos y ayudan a promover todo tipo de negocios que deseen obtener un lugar en el momento de la entrega de la construcción, en este podemos encontrar todo tipo de locales con fines comerciales o administrativos, como lo son los restaurantes, juegos de azar, cines, centros comerciales, oficinas, industrias manufactureras, entre otros.

En la tercera categoría se ubican las construcciones institucionales, donde se encuentran vinculadas tanto entidades públicas como privadas, obteniendo como resultado, colegios, universidades, juzgados, hospitales y demás estructuras con fines sociales o culturales. Y por último, tenemos las construcciones en las vías públicas, las cuales “se financian en un 60 por ciento con los ingresos por peajes y el 40 por ciento restante, con aportes gubernamentales” (Rubio, 2017), permitiendo con ello una financiación compartida entre los habitantes del territorio y el estado colombiano.

Actualmente, la construcción es uno de los sectores más importantes en la economía, pues ha brindado a nuestro país un crecimiento paulatino y así lo demostró en la reactivación económica después de la emergencia sanitaria, esto debido a la alta demanda de mano de obra y su articulación con otros sectores de la economía; el producto interno bruto de este sector ha venido aumentando de una manera positiva ya que al segundo trimestre del año 2021 tuvo un crecimiento del 15.9% y 17.4% correspondientes a las actividades edificadoras y actividades de construcción relacionadas, en comparación al mismo trimestre del año 2020 que venía en una baja del -30.8% y -35.8%. Debido a este crecimiento, encontramos que el empleo en el sector de la construcción paso de 1.351.225 en el año 2020, a 1.361.368 en el año 2021, es decir, que los empleos generados fueron de 10.143 con una variación del 1%.

### **2.2.2. Normas aplicadas al sector de la construcción:**

Todas las empresas están obligadas a seguir normas y planteamientos que señalen los entes de control para llevar a cabo sus actividades. Este sector cuenta con normas específicas, entre ellas se encuentran las normas ISO que sirven para garantizar la calidad, seguridad, sostenibilidad y responsabilidad de sus actividades, relacionadas con el sector primario como lo son extracción de materiales o minería y otras más específicas como la transformación de materiales, edificaciones, ingeniería civil y el diseño o promoción de inmobiliarias. Las normas ISO más utilizadas en la construcción, son para certificación de sistemas de gestión de calidad, sistema de gestión ambiental, entre otras.

La ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, decreto 1077 de 2015, el decreto 1711 del 2021 y la resolución 2132 del 2021 son algunas normas específicas que rigen al sector de la construcción regulando los aspectos que van desde clasificación de suelo, estructurales y de sismo resistencia; podemos encontrar también la guía para la construcción de viviendas sismo resistentes de mampostería de uno y dos pisos en Colombia. Adicional a ello, existe el decreto nacional 1203 de 2017 el cual es una autorización previa para desarrollar edificaciones, analizar sus áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios.

A partir del año 2021 surgieron ciertos cambios normativos que comenzaron a regir desde el año 2022, como lo son:

La ley 2079, decreto 205, Circular No. 2021EE0090167, decreto 1783, decreto 1784, decreto 1025, resolución 1026, resolución 12784, decreto 1789, relacionadas al trámite, licenciamiento y medios digitales; reconociendo la política habitacional urbana y rural del país, reglamentos del diseño y licenciamiento de construcciones livianas y el análisis de pre-factibilidad y la localización de los Macro proyectos de Interés Social Nacional y disposiciones en lo relacionado con el uso de la firma electrónica y digital como una herramienta para facilitar la innovación y la transformación digital. El decreto 282 y 1687, brindan garantías en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y el

Decreto 1891 especifica incremento del avalúo del 3%, excepto los formados en 2021. La resolución 4272 por la cual se establecen los requisitos mínimos de seguridad para el desarrollo de trabajos en altura.

A nivel internacional existe el Código Internacional de la Edificación conocido por sus siglas en inglés como IBC el cual fue establecido por el consejo internacional de códigos, sin embargo este puede ser modificado según las condiciones y legislaciones de cada país, el IBC puede ser aplicado a los diferentes tipos de edificios construidos en la actualidad y este tiene como objetivo garantizar diseños de edificios eficientes y flexibles, todo con el propósito de proteger la salud y la seguridad, dando uso a los avances que ha tenido la tecnología; para la implementación de estos códigos internacionales se deben clasificar los edificios y las estructuras en dos categorías las cuales son de uso y ocupación, y tipo de construcción, en el primero podemos encontrar varios grupos y subgrupos que definen el uso específico de un edificio y se enumeran en función del riesgo percibido que se supone para sus ocupantes. Estos también pueden calificarse como ocupación mixta y esta clasificación se da cuando está ocupado por más de un tipo de grupo, motivo por el cual los grupos deben ajustarse a los códigos que tengan definidos estas áreas; en el tipo de construcción se identifican lo que son los materiales utilizados en un edificio o estructura y el nivel de resistencia al fuego, clasificados en tipos I y II, tipo III, tipo IV y tipo V donde encontramos que los elementos de construcción están hechos de materiales no combustibles, sin embargo para los elementos de los interiores se puede utilizar cualquier tipo de material; en el interior se puede incorporar la madera y los elementos estructurales, siempre y cuando estos materiales sean resistentes al fuego, de lo contrario no será un material apto para involucrarlo en la obra.

Según la ley 52 de 1993 el sector de la construcción se encuentra dividido en unos subsectores, los cuales son las obras civiles, edificaciones, producción de materiales para la industria de la construcción y transporte de materiales para la construcción. Para la edificación se utiliza la excavación, la construcción y las transformaciones estructurales, se encuentra también la reparación, el mantenimiento y la demolición; en obras públicas se encuentra la misma realización de labores que en la edificación, sin embargo, se

incluyen las obras de protección y obras de prestación de servicios; el montaje y desmontaje de edificios y estructuras a base de elementos prefabricados.

En el código sustantivo del trabajo el sector construcción se ve contemplado en el Título IX, Capítulo VII entre los artículos 309 al 313, se especifican los derechos que el trabajador posee frente a las diferentes situaciones que se le presenten en el ámbito laboral. En el artículo 309 se tiene como objeto en esta actividad, la construcción de casas y edificios exceptuando su conservación y reparación; en el artículo 310 se explica el reconocimiento del auxilio de cesantías y vacaciones; en el artículo 311 se brindan los beneficios de asistencia médica en caso de que se ocasione algún accidente durante la ejecución del contrato de trabajo; el artículo 312 aclara que sin importar la obra o actividad se debe hacer cumplir este capítulo dirigido a las empresas de construcción y por último en el artículo 313 con el fin de preservar la salud y la integridad del trabajador, se implementa la suspensión del trabajo por lluvia el cual debe ser autorizado por el empleador teniendo en cuenta los riesgos presentes en la obra en ejecución.

### **2.2.3. Normas internacionales de información financiera aplicadas en el sector:**

A lo largo de los años el comercio exterior ha incrementado de forma significativa creando la necesidad de implementar normas internacionales para el adecuado control y manejo de la contabilidad que permitan seguir parámetros específicos para que la información sea uniforme con la competencia y con las empresas de otros países que lleven a cabo la misma actividad económica. En la revista Adversia, se comenta que es necesario “aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF hoy, para los países que quieren participar de la globalización y seguir siendo o ser competitivos” (Restrepo & Muñoz Londoño, 2011) y con ello se identifica que para llevar a cabo el proceso de la adopción de los estándares internacionales se requiere contar con características fundamentales como la comparabilidad, transparencia y confiabilidad dando paso a explotar al máximo la capacidad potencial que tiene una empresa en su información financiera.

En el año 1973 se implementaron las normas internacionales de contabilidad (NIC) con el fin de establecer un conjunto de directrices y reglas que permitieron desarrollar la contabilidad bajo parámetros

internacionales para la elaboración y revelación de los estados financieros de las empresas, estas normas fueron creadas por el IASC y sus siglas corresponden a su nombre en inglés International Accounting Standards Committee quien a su vez fue reemplazado en el año 2001 por el IASB (International Accounting Standards Board) quien fue el encargado de la emisión y actualización de todas aquellas normas establecidas con la ampliación de interpretaciones y dando lugar a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El objetivo principal de las NIC es que las empresas puedan contar con la información financiera que refleje fielmente su situación económica actual comparada con periodos anteriores, con el fin de determinar beneficios y pérdidas que puedan afectar la toma de decisiones de los socios o accionistas de una empresa.

En relación a la definición de las normas internacionales, la revista *Adversia* especifica que “Las NIIF determinan los requerimientos para reconocer, medir, presentar y revelar la información financiera que es importante en los estados financieros de propósito general, los cuales satisfacen las necesidades de usuarios como accionistas, empleados, acreedores y el público en general” (Restrepo & Muñoz Londoño, 2011), permitiendo obtener una estructura confiable en la normatividad que rige la contabilidad y su desenvolvimiento en la adopción y vinculación con las normas internacionales de contabilidad.

En el año 2010 el IASB constituyó el Marco Conceptual de la Información Financiera, derogando al Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. El propósito del Marco Conceptual es: (a) ayudar al Consejo en el desarrollo de futuras NIIF y en la revisión de las existentes; (b) ayudar al Consejo en la promoción de la armonización de regulaciones, normas contables y procedimientos asociados con la presentación de estados financieros, mediante el suministro de fundamentos para la reducción del número de tratamientos contables alternativos permitidos por las NIIF; (c) ayudar a los organismos nacionales de emisión de normas en el desarrollo de las normas nacionales; (d) ayudar a las personas encargadas de preparar los estados financieros en la aplicación de las NIIF y en el tratamiento de algunos aspectos que todavía no han sido objeto de una NIIF; (e) ayudar a los auditores a

formarse una opinión acerca de si los estados financieros están de acuerdo con las NIIF; (f) ayudar a los usuarios de los estados financieros a interpretar la información contenida en los estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF; y (g) suministrar a todos aquellos interesados en la labor del IASB información acerca de su enfoque para la formulación de las NIIF.

La clasificación de una empresa según las NIIF se basa en su tamaño, estructura, objetivos, cantidad de trabajadores, el valor de sus activos, la condición de cotizante en la bolsa de valores entre otros aspectos evaluados en el entorno económico. Con ello las NIIF proporcionan pautas para la preparación de informes financieros precisos y transparentes, independientemente de su clasificación. Las empresas deben evaluar sus circunstancias y cumplir con las NIIF aplicables en su jurisdicción para garantizar la presentación adecuada de sus estados financieros.

Las NIIF se dividen en categorías generales según su alcance y complejidad; en el decreto 2420 del 2015, las empresas se clasifican en:

1. **GRUPO 1:** Será aplicable a los preparadores, de información financiera que conforman el Grupo 1, así:
  - Emisores de valores: Entidades y negocios fiduciarios que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) en los términos del artículo 1.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010.
  - Entidades y negocios de interés público. Establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras.
  - Entidades que no estén en los numerales anteriores, que cuenten con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y que, adicionalmente, cumplan con cualquiera de los siguientes parámetros:

- Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF plenas.
- Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF plenas.
- Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF plenas.

El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales a que alude el presente numeral se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondientes al año anterior. Para efectos del cálculo del número de trabajadores se considerarán aquellas personas que presten de manera personal y directa servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato. Se excluyen de esta consideración las personas que presten servicios de consultoría y asesoría externa.

- Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas respectivamente.
2. **GRUPO 2:** Será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 detallados a continuación:
- Entidades que no apliquen las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 1, ni que apliquen las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 3.
  - Entidades que cumpliendo requisitos para pertenecer al Grupo 3, hayan decidido aplicar de manera voluntaria las Normas de Información Financiera para entidades del Grupo 2.
  - Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar los marcos técnicos normativos vigentes para el Grupo 1, ni sean de interés público, y cuyo objeto principal del contrato sea la obtención de

resultados en la ejecución del negocio, lo cual implica autogestión de la entidad y, por lo tanto, un interés residual en los activos netos del negocio por parte del fideicomitente y/o cliente.

3. **GRUPO 3:** El Grupo 3 corresponde a las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad, a quienes sin estar obligados a llevarla pretendan hacerla valer como prueba, y a las microempresas que se clasifiquen como tal, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 13, del Título 1, de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:
- No mantener inversiones en instrumentos de patrimonio en subsidiarias, negocios conjuntos o asociadas.
  - No estar obligados a presentar estados financieros combinados, consolidados o separados.
  - No realizar transacciones relacionadas con pagos basados en acciones.
  - No mantener planes de beneficios pos empleo por beneficios definidos.
  - No ser una cooperativa de ahorro y crédito.
  - No obtener ingresos de actividades ordinarias que superen los toques para microempresas de acuerdo al sector al que pertenezcan, conforme lo establecido en el Decreto 1074 del 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

En septiembre del 2015, el IASB emite la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, el cual ha tenido un gran impacto en su implementación en el sector construcción por la forma de contabilizar los ingresos de la compañía y a su vez derogando la NIC 11, teniendo como objetivo establecer “principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los de

actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente” (IASB, 2015) por lo cual se evidencia un cambio significativo en el momento de causar los ingresos ordinarios que conllevan la ejecución de un contrato de construcción.

**Tabla 1**

*Cuadro comparativo NIC 11 vs NIIF 15*

**Fuente:** Tesis Universidad de Valparaíso Chile. Análisis comparativo de la normativa NIIF 15 “ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” en relación con la NIC 11 “contrato de construcción”, para medir su efecto económico y financiero.

ASPECTO	NIC 11	NIIF 15
Medición	El reconocimiento de los ingresos se basa en la medición fiel del avance de obra	<p>Criterios a tener en cuenta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar contrato con el cliente.</li> <li>2. Identificar obligaciones de desempeño del contrato.</li> <li>3. Determinar precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.</li> <li>4. Reconocer el ingreso de actividades ordinarias a medida que la entidad satisface una obligación de desempeño.</li> </ol>
Reconocimiento	<p>Los Ingresos por actividades ordinarias se reconocen en el estado de resultados bajo el metodo del grado de avance de obra determinado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costos incurridos.</li> <li>2. Examen de trabajo ejecutado.</li> <li>3. La proporción física del contrato total ya realizado.</li> </ol>	<p>Los Ingresos por actividades ordinarias se reconocen con la transferencia de los bienes o servicios comprometidos al cliente, en un momento determinado, o bien, a lo largo del tiempo. Se pueden usar los métodos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Método de Producto</li> <li>2. Método de Recurso.</li> </ol>
Costo del contrato	<p>En el costo del contrato se incluyen todos los costos atribuibles desde la fecha de inicio hasta la fecha fin, incluyendo en su valoración:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costos directamente vinculados con el contrato específico.</li> <li>2. Costos relacionados con la actividad general de contratación.</li> <li>3. Otros costos de acuerdo con las cláusulas establecidas en el contrato.</li> </ol>	<p>En el costo del contrato se incluyen todos los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente si la entidad espera recuperar los costos, si estos costos no están dentro de el alcance de la norma, se reconocerá como activo, siempre y cuando cumplan con:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los costos se relacionan directamente con un contrato.</li> <li>2. Los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer las obligaciones de desempeño en el futuro.</li> <li>3. Se esperan recuperar los costos.</li> </ol>
Revelación	<p>Se revela:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valor de ingresos ordinarios reconocidos en el ejercicio.</li> <li>2. Informar el método utilizado en el reconocimiento de ingresos ordinarios.</li> <li>3. Informar metodo utilizado para determinar el grado de realización.</li> </ol>	<p>Se revela información cualitativa y cuantitativa que se incluya:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contratos con clientes.</li> <li>2. Informar acuerdos importantes en el contrato, sus cambios y normas relacionadas a los contratos con clientes.</li> <li>3. Activos por los costos que tenga la empresa para cumplir los contratos con clientes.</li> </ol>

#### **2.2.4. Conexión formal de las normas contables con las normas tributarias:**

Las normas contables, son un conjunto de parámetros y reglas que se enfocan en brindar lineamientos clave para la correcta elaboración del conjunto de los estados financieros y la preparación fiable de la información general de una entidad. Su principal función es resolver el adecuado funcionamiento de cada una de las fases de un sistema contable, el cual se compone por normas de:

- Reconocimiento que determinan los momentos en los cuales se debe reconocer o retirar un activo o pasivo.
- Medición tanto en el momento de la asignación de algún valor dentro de la entidad como posteriormente para la presentación de los estados financieros.
- Presentación de los estados financieros.
- Revelaciones.
- Todas las normas necesarias para cumplir cada uno de los requisitos según su actividad económica.

En el momento de realizar la aplicación de las normas contables es importante tener en cuenta que no sólo son aplicables las normas nacionales que se llevan a cabo en cada uno de los países, si no también cada una de las normas internacionales aplicables al sector económico en el que se encuentra la empresa, para no incurrir en interpretaciones erróneas de la situación económica de la organización y con ello sus utilidades adquiridas en un periodo determinado. Así mismo, para el contador de la entidad que no realice el reconocimiento de la información contable siguiendo los parámetros internacionales, puede incurrir en sanciones dictaminadas por la junta central de contadores.

Por otra parte, las normas tributarias se basan principalmente en la regulación de los principios generales, las características y requisitos de los tributos. Esta normatividad se define en cada país por medio de las normas de carácter tributario, en la cual se enumera cada uno de los tributos con su clasificación, definiciones, plazos y su cuantificación. En sus características se encuentran que son normas que no son pactadas o negociadas entre partes, se busca el principio de equidad, es de obligatorio

cumplimiento, se establecen las sanciones y multas aplicables a la no presentación de declaraciones, presentaciones erróneas o fuera de los plazos establecidos.

Así mismo, existen cinco elementos básicos que deben estar presentes en cada uno de los tributos, el hecho generador que es la acción que da origen a la obligación tributaria, el sujeto activo quien es el que recauda el tributo, el sujeto pasivo es el que realiza el hecho generador y por lo tanto es el responsable de soportar la carga económica, la base gravable la cual es la unidad de medida que al aplicarle la tarifa va a determinar la cuantía del tributo y la tarifa puede ser expresada en porcentaje o unidad de valor tributario (UVT), la tarifa puede ser proporcional, progresiva o fija.

Con lo anterior es importante realizar una conexión formal relacionada a estas normas, para realizar un correcto cumplimiento de la información financiera y tributaria que se tiene presente en la organización. Si bien es claro que todas las normas nacionales e internacionales no son tarea fácil en el momento en que se está realizando el ejercicio de la implementación y desarrollo de metodologías para ver reflejado su avance y acogimiento por la empresa, es necesario llevar a cabo una medición en materia tributaria para tener claro los beneficios y desventajas que se obtienen a raíz de la aplicación correcta de las normas previstas en el sector. Según informe realizado en la oficina de estudios económicos del MINCIT (Ministerio de comercio, Industria y Turismo) relacionado a los principales beneficios tributarios del sector, se destaca la exención en el impuesto de renta a ingresos de créditos VIS por “los altos costos operativos y numerosos riesgos relacionados con los préstamos individuales de la cartera de VIS” (Medina, 2022) permitiendo poner en práctica la deducción de costos sustentada en el artículo 177-1 y cierta compensación otorgada por el estado con la exención mencionada. Por otra parte, se encuentra la devolución del IVA en materiales de construcción VIS tomándose como un incentivo en la reactivación de construcciones VIS en Colombia.

Sin embargo, no solo los impuestos anteriormente mencionados son los únicos que pagan las empresas de construcción, estas organizaciones como cualquier otra están obligadas a cumplir deberes formales y sustanciales conforme a lo dispuesto en la ley. Entre los tributos que se deben presentar se

encuentra el impuesto de renta, impuesto al valor agregado (IVA), industria y comercio (ICA), impuesto al patrimonio y el gravamen a los movimientos financieros (GMF), teniendo cada uno de ellos su propia base gravable, tarifa y fechas de presentación y pago.

En el proceso de adopción de las normas internacionales en Latinoamérica se brinda un enfoque en la preparación de los estados financieros los cuales se basan en la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y en la NIIF para Pymes desde la sección 3 hasta la 9, las cuales hablan sobre todos aquellos aspectos a tener en cuenta desde la preparación hasta la revelación de cada elemento presente en el conjunto de los estados financieros. Sin embargo, en el momento de la implementación de la preparación y revelación de información con base en normas internacionales, se debe tener en cuenta las normas tributarias y fiscales aplicables en el país, permitiendo con esto una evolución en las normas internas y externas, dando paso a “salvaguardar siempre los principios fundamentales de la tributación, como son por ejemplo: la ‘capacidad contributiva’ y la ‘neutralidad’” (Chavez, 2022)

Para el sistema de la conexión formal, la interacción entre la normatividad contable y fiscal, dada con la expedición de la ley 1819 de 2016, respecto de la determinación de la base gravable del impuesto sobre la renta y la remisión para tales efectos a las normas internacionales incorporadas en el ordenamiento jurídico colombiano, puede resumirse a partir del análisis de tres escenarios.

Tales escenarios serán explicados una vez se exponga que la ley mencionada, adiciona el artículo 21-1 al estatuto tributario de Colombia; indicando que, para determinar el impuesto de renta, se debe tener claro que los contribuyentes de renta obligados a llevar contabilidad, para efecto de determinar el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, deben utilizar el marco normativo contable establecido en Colombia (NIIF). Estas normas serán aplicables cuando la norma tributaria las remita a ellas y en los casos que esta no regule la materia.

En línea con lo anterior, se puede plantear que el legislador creó un “sistema de conexión formal entre la contabilidad financiera y la normatividad tributaria, considerando que la contabilidad es el mejor indicador para efectos de determinar la base gravable del impuesto sobre la renta” (Silva, 2017) (p. 50).

Los escenarios planteados, y a los que podía haber acudido el legislador, son los de conexión material, conexión formal y desconexión total. En los sistemas de desconexión total, las normas que regulan el tema tributario son diferentes a las que rigen lo contable, son totalmente independientes, por lo que un cambio en las normas contables no trae necesariamente un cambio en las tributarias. Por lo anterior las normas que regulan lo tributario, están orientadas a lograr los fines específicos de la tributación.

En el esquema de la dependencia o conexión, la base utilizada para liquidar el impuesto sobre las utilidades, corresponde a las reglas financieras contenidas en las normas contables; de esta manera la base imponible o fiscal coincide con los resultados que muestran los estados financieros.

Ahora bien, cuando se trata de la conexión formal, las remisiones y/o sujeciones de los ordenamientos jurídicos a las reglas establecidas en las normas contables, que en el escenario anterior eran de manera general, ahora se realizan ya no de manera absoluta, sino que se establecen excepciones, de tal manera que se puedan utilizar reglas propias del sistema tributario; en este esquema la utilidad contable es el punto de partida para la determinación del impuesto, que a esta utilidad, se le adicionan algunas excepciones que operan como partidas conciliatorias.

La normatividad tributaria hace una remisión expresa del marco normativo contable, esto con el objeto de que el tratamiento sea prescrito para un determinado hecho económico para fines contables y a su vez la misma aplicación para efectos impositivos. Se plantea que el tratamiento contable tendrá una aplicación tributaria cuando la normatividad fiscal no haya regulado la materia, es decir, cuando se presente un vacío normativo en un evento particular.

Es así como la ley 1819 de 2016 regula de una manera autónoma e independiente varias instituciones evitando así discrecionalidades que se pueden ocasionar en la aplicación de las NIIF para

efectos contables, correspondiendo a modelos tradicionales de desconexión y autonomía, acompañado de otros rasgos propios de los esquemas de conexión formal.

En conclusión, las normas contables y fiscales son conjuntos de normas, principios, pautas y estándares que regulan la información financiera de las empresas. Aunque tienen objetivos diferentes, es importante que exista una conexión formal entre ellas para evitar confusiones y asegurar la transparencia.

En Colombia, la conexión formal entre normas contables y fiscales se ha desarrollado en tres etapas; primera etapa (Ley 1314 de 2009): Se establece la convergencia hacia las normas internacionales de contabilidad (NIIF), se define la autonomía de las normas tributarias frente a las de información financiera y se establece la remisión expresa del marco normativo contable al tributario en caso de vacíos normativos. Segunda etapa (Ley 1819 de 2016): Se mantiene la autonomía de las normas contables y fiscales, se regulan de manera autónoma e independiente varias instituciones para evitar discrecionalidades en la aplicación de las NIIF y se adopta un modelo de conexión formal con remisión expresa y vacíos normativos. Tercera etapa (Actualidad): Se busca fortalecer la conexión formal entre las normas contables y fiscales, se trabaja en la armonización de la legislación tributaria con las NIIF, se busca mejorar la transparencia y la eficiencia del sistema tributario, la conexión formal entre normas contables y fiscales es un tema complejo y en constante evolución.

Es importante que las empresas y los profesionales se mantengan actualizados sobre las últimas modificaciones en la legislación para asegurar el correcto cumplimiento de sus obligaciones.

## Capítulo 3. Resultados y análisis

### 3.1. Procesos del sector construcción y su estructura contable y financiera.

Para llevar a cabo la construcción de un determinado proyecto se deben tener en cuenta diferentes aspectos con diversos grados de complejidad, los cuales están sujetos a normas y códigos internacionales debidamente aprobados de acuerdo a las necesidades que pueda tener la comunidad en general; dentro de estos aspectos se resaltan seis etapas principales: la primera etapa consiste en realizar un estudio de suelo, en el cual se tendrá en cuenta un conocimiento previo del terreno, la realización de planeación y revisión del comportamiento del suelo ante lluvias. Como segunda etapa tenemos la Cimentación, encargada de brindar estabilidad a la estructura a construir, incluyendo materiales certificados para garantizar el trabajo realizado y tener en cuenta los tiempos de secado del concreto para conocer su capacidad de resistencia.

En la tercera etapa es la estructura, la cual posee un papel relevante en el proceso de construcción, determinando el eje principal quien será responsable de sostener los pesos de las cargas vivas y muertas, requiriendo el cumplimiento de los diversos estándares de calidad y resistencia; para esta etapa se debe utilizar el acero certificado, cumplir con lineamientos de los planos propuestos y realizar las prolongaciones de tuberías para evitar filtraciones. En la cuarta etapa se encuentra la mampostería, enfocada en la división de los espacios arquitectónicos por medio de paredes o muros. En la quinta etapa están las instalaciones técnicas que tienen como fin proporcionar los servicios públicos como la energía eléctrica, acueducto y la eliminación de los desechos; en esta etapa se incluyen las tuberías hidráulicas, eléctricas, sanitarias, de gas, cada una con la elaboración de diferentes pruebas que certifiquen que no representa un riesgo para la sociedad que habite dicha construcción y así mismo se debe contar con la trazabilidad de cada una de estas tuberías. Por último, tenemos como sexta etapa, los acabados, conocido como obra gris y blanca, incluyendo elementos como el estuco y enchape en la obra en curso.

Es importante tener presente que, para llevar a cabo la creación de una empresa de construcción, se debe contar con el control financiero necesario para influir positivamente en la toma de decisiones estratégicas que intervienen en la economía interna de la empresa. Para ello fue necesario realizar la

adopción del plan general de contabilidad implementando aspectos del manejo de la contabilidad aplicada en este sector, permitiendo obtener mayor conocimiento de la situación financiera de la organización; en estos aspectos se relaciona la ampliación en el plan de cuentas, incluyendo cuentas específicas del sector construcción, se incorporan todas aquellas definiciones y relaciones contables, obteniendo como resultado avances en el método de valorización y contabilización de las operaciones económicas en el sector.

De acuerdo con Helena Hernández en el método de valorización contable se debe tener en cuenta siete actividades desarrolladas en la construcción:

- 1.** Solares sin edificar.
- 2.** Construcciones
- 3.** Instalaciones técnicas, maquinaria y utillaje.
- 4.** Utensilios, herramientas y medios auxiliares incorporados a elementos mecánicos
- 5.** Gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la empresa lleva a cabo para sí misma.
- 6.** Costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material.
- 7.** Maquinaria de obras situada fuera del país y que no vaya a ser transportada vuelta. (Hernández, 2020)

Dado lo anterior se encuentra que en los solares sin edificar se incluirán los diferentes gastos de acondicionamiento, inspección y levantamiento de planos; en las construcciones se incluyen todas aquellas tasas y honorarios invertidos en la planeación y dirección de la obra; en las instalaciones técnicas se tendrán en cuenta todos aquellos gastos desde la adquisición hasta la puesta en funcionamiento; las herramientas o utensilios que su vida útil no supere el año, se cargarán en los estados financieros como gastos del ejercicio y en los que se supere un año se deberá hacer una regulación anual con recuento físico; los costos de renovación, ampliación o mejora se verán reflejados en el activo con mayor valor del bien y la maquinaria ubicada en el exterior se realizará el proceso de amortización siguiendo los parámetros generales de la contabilidad en el periodo asignado como vida útil.

Así mismo, las empresas deben aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son un conjunto de reglas que establecen cómo las empresas deben preparar y presentar

sus estados financieros. Son importantes porque permiten que la información financiera sea comparable entre empresas de diferentes países, lo que facilita la toma de decisiones por parte de los inversores y otros usuarios de la información financiera.

La estructura contable de una empresa de construcción es similar a la de cualquier otra empresa, pero con algunas particularidades debido a la naturaleza de su actividad, tamaño y complejidad. En esta estructura encontramos: **a)** cuentas contables estándar que incluyen activos como terrenos, edificios en construcción (inventarios), maquinaria entre otros; pasivos, que son las deudas que tenga la empresa y patrimonio neto que representa la inversión de los accionistas en la empresa; **b)** cuentas de ingresos y gastos que contienen todas las transacciones relacionadas con los ingresos generados por la empresa, como la venta de propiedades y servicios de construcción y los gastos relacionados con la operación, como la mano de obra indirecta y gastos generales, **c)** costos de construcción con un registro detallado de los costos asociados con cada proyecto de construcción, incluyendo materiales, mano de obra directa, subcontratistas, equipo de construcción y otros costos indirectos, **d)** Control de inventario para gestionar eficientemente los materiales y equipos necesarios para los proyectos en curso, **e)** Seguimiento de impuestos y regulaciones para cumplir con las obligaciones fiscales específicas de su actividad y ubicación geográfica como los impuestos municipales.

La estructura financiera en el sector construcción, detalla cómo la empresa financia sus operaciones y activos. Esta financiación se puede dar con: **a)** Capital propio (patrimonio neto), el cual es el dinero invertido por los propietarios de la empresa y representa la propiedad residual de los activos después de deducir los pasivos; **b)** Deuda a corto o largo plazo como préstamos con bancos o terceros para financiar la nómina, compra de terrenos, equipos, maquinaria y otros activos fijos; **c)** Arrendamiento financiero, en lugar de comprar activos como maquinaria o vehículos, una empresa de construcción puede optar por arrendarlos, esto les permite utilizar los activos sin la necesidad de realizar una gran inversión inicial; **d)** Ingresos generados por la venta de propiedades construidas, proyectos completados o servicios

de construcción; **e)** La gestión eficiente de los flujos de efectivo generados por ventas para mantener la estabilidad financiera.

A partir de la revisión de los estados financieros comparativos, adjuntos en el anexo 1, se evidencian cambios relacionados a la implementación de la NIIF 15 observando que antes de esta norma **a)** los ingresos de los contratos de construcción se reconocían principalmente en función del porcentaje de terminación del proyecto; esto significa que se reconocía una parte de los ingresos a medida que avanzaba la obra, independientemente de si el cliente había recibido algún bien o servicio; **b)** existía una falta de uniformidad en el reconocimiento de ingresos entre las empresas constructoras, lo que dificultaba la comparabilidad de sus estados financieros; **c)** la información financiera no siempre reflejaba de manera precisa la realidad económica de las empresas constructoras, ya que los ingresos no siempre se reconocían en el momento en que se generaban.

Por otra parte, después de la NIIF 15 se refleja que **a)** los ingresos de los contratos de construcción se reconocen en función de un modelo de control de los bienes o servicios. Esto significa que los ingresos solo se reconocen cuando el cliente tiene el control de un bien o servicio, lo que generalmente ocurre cuando se completa una fase del proyecto o se entrega un bien importante; **b)** se ha mejorado la comparabilidad de los estados financieros entre las empresas constructoras, ya que todas deben aplicar el mismo modelo de reconocimiento de ingresos; **c)** la información financiera refleja de manera más precisa la realidad económica de las empresas constructoras, ya que los ingresos se reconocen en el momento en que se generan.

Se tienen como principales cambios que la NIIF 15 elimina el método del porcentaje de compleción como método de reconocimiento de ingresos por defecto para los contratos de construcción; introduce un nuevo modelo de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: Identificar el contrato, Identificar las obligaciones de desempeño; determinar el precio de la transacción; reconocer los ingresos a medida que se cumplen las obligaciones de desempeño y medir los ingresos a medida que se cumplen las obligaciones de desempeño.

### 3.2. NIIF 15 y su estructura conceptual

La NIIF 15 presenta una nueva reforma para los ingresos derivados de los contratos con clientes, sustituyendo así la NIC 18 ingresos de actividades ordinarias y NIC 11 contratos de construcción. La nueva norma tiene un principio fundamental que va dirigido al cumplimiento de las obligaciones de desempeño con los clientes, donde es aplicable a todos los contratos con terceros, sin embargo la NIIF 15 no tiene alcance para los arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros, la transferencia de activos que no correspondan a las actividades ordinarias de la entidad quedaran sujetas a algunos requisitos de registro y valoración de este nuevo modelo y el reconocimiento de los intereses y los ingresos por dividendos .

Para la contabilización de un contrato con un cliente la norma nos dice que solo puede ser realizada cuando se cumplan los siguientes criterios:

- a) Las partes del contrato lo aprobaron bien sea por escrito, oralmente o según las prácticas que se tengan en el negocio
- b) La entidad puede identificar los derechos de cada una de las partes con respecto a los bienes o servicios a transferir
- c) La entidad puede entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- d) El contrato tenga fundamento comercial, es decir, que tanto el riesgo, el calendario o importe de los flujos de efectivos de la entidad tengan un cambio como resultado del contrato
- e) Se considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar la contraprestación al vencimiento de esta misma, entendiendo que el importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor al precio que se estableció en el contrato.

Se entiende por contrato un acuerdo entre dos o más partes que crea unos derechos y obligaciones exigibles siendo en el sistema legal; los contratos pueden ser escritos, verbales o estar implícitos en prácticas tradicionales del negocio de una entidad, y estos pueden o no tener una duración fija, pueden ser

modificados o rescindir por una de las partes en cualquier momento y otros contratos pueden renovarse automáticamente de una forma periódica la cual se especifica en el contrato, es por ello que esta norma será aplicada a la duración del contrato.

Para la combinación de dos o más contratos realizados por el mismo tiempo estos serán contabilizados como uno siempre y cuando cumpla con las siguientes características:

- a) Los contratos se negocian como un paquete con un único objetivo comercial
- b) El importe para pagar depende del precio o desempeño del otro contrato
- c) Los bienes o servicios comprometidos en los contratos son una obligación de desempeño.

Una entidad según sea el término del contrato y sus prácticas tradicionales de negocio va a determinar el precio de la transacción, la cual es el importe de la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho según las actividades realizadas.

Para lograr comprender de forma más clara la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción, se realiza una búsqueda en la plataforma de las supersociedades, con el fin de encontrar aquellas empresas que pertenecen al grupo 1. Con lo anterior se toma una muestra de 10 empresas y se verifican las NIIF que están aplicando en estas organizaciones (Ver Anexo 1); de la muestra se evidencia que el 40% correspondiente a 4 empresas, aplican las NIIF 15-Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, siendo esta, una fuente de consulta importante en la consolidación de los resultados de la presente investigación.

N°	EMPRESA	APLICA NIIF 15
1	Amarilo S.A.S.	✘
2	Arquitectura y Concreto S.A.S.	✔
3	Concretos Argos S.A.S.	✘
4	Constructora Bolívar Bogotá S.A.	✘
5	Constructora Capital Bogotá S.A.S.	✔
6	Constructora Capital de Medellín S.A.S	✔
7	Constructora Colpatria S.A	✔
8	Marval S.A.	✘
9	Urbaniza S.A.	✘
10	Urbanizadora Marín Valencia S.A.	✘

Ver Anexo 1

Con lo anterior, para lograr evidenciar la aplicación de las NIIF 15, se revisaron las políticas contables de cada empresa, permitiendo obtener una mayor claridad de las normas que se aplican en cada organización. En las empresas que no se evidencia aplicación de la NIIF 15 encontramos otras normas internacionales como la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros, NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo, NIC 17 y NIIF 16 – Arrendamientos, NIC 39, NIIF 7 y NIIF 9 – Instrumentos financieros, NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 3 – Combinaciones de negocios, NIIF 4 – Contratos de seguros, entre otras.

### 3.3. Efectos de las NIIF 15 en el sector construcción.

Para determinar los efectos que tiene la implementación de la NIIF 15 en el sector de la construcción se llevó a cabo una entrevista dirigida a cinco especialistas en NIIF con el fin de observar las diferentes bases teóricas y prácticas a lo largo de su carrera profesional. En primer lugar, se realizó una indagación de los conceptos generales de las NIIF y sus impactos en su aplicación.

Los entrevistados coinciden en que los contratos de construcción representan un alto nivel de complejidad, debido a la necesidad de finalizar la obra para contabilizar los ingresos de la constructora. De esta misma manera, en la consulta realizada en el especialista en NIIF Andrés Eduardo Sánchez se menciona que existe un gran cambio en la NIIF 15, el cual se basa en buscar que los hechos económicos o los ingresos se reconozcan realmente como se dan en este tipo de negocios; esto con el fin de que en sus

estados financieros y revelaciones se reconozcan los valores fiscales y financiero a raíz de lo realmente sucedió en el periodo contable para brindar información fiable para la toma de decisiones. Para la implementación de la NIIF 15 se deben tener en cuenta 4 aspectos: **a)** El momento en el que se realizó el reconocimiento, **b)** ¿Cómo llevar a cabo el reconocimiento?, **c)** ¿Cuáles son las obligaciones? y **d)** ¿Cuándo se realizan las modificaciones de los contratos?, permitiendo establecer sistemas de costeo relacionados a la actividad.

Así mismo, se permite realizar un comparativo del manejo de la NIC 11 la cual permitía contabilizar ingresos dependiendo de un determinado grado de avance de la obra en curso, lo cual en la NIIF 15 se aclara que los ingresos no se registrarán según el grado de avance si no la propiedad en conjunto del control del bien adquirido, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido como la definición del activo, siendo éste un recurso controlado por la entidad que lo compra para que a su vez, según Sánchez, se genera el principio de la asociación, es decir, que se debe reconocer los costos y gasto de una entidad de la misma manera en que reconozco los ingresos; esto con el fin de que en el mismo periodo donde se están reconociendo los ingresos, se deben reconocer cada uno de los costos asociados a la obra en curso para que en el momento de emitir el estado de resultados, se evidencie información homogénea y coherente a los valores invertidos y recaudados en el transcurso de la construcción.

De acuerdo a las entrevistas realizadas, la aplicación de las NIIF en las empresas, es representada por un promedio del 52%, basándose en que depende del contador, debido a que hay contadores cuya cultura está ajena a la aplicación de estos estándares. Teniendo en cuenta que la implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) cumplimiento de acuerdo con la Ley 1314 de 2009, en la actualidad su nivel de aplicación no alcanza el 100% en las empresas dado el desconocimiento u omisión de los proyectos de convergencia en la adopción de estas normas internacionales.

La implementación de las NIIF en la información financiera de una empresa es de vital importancia, sin embargo, los especialistas comentan que la cultura no existe y en el mercado algunos profesionales contables desinformaron a las empresas minimizando la importancia de la aplicación de

estos estándares, por otro lado, de esta misma manera el entrevistado Sánchez afirma que no se la importancia de la conciliación fiscal, impuesto diferido, malas interpretaciones de los estados financieros, lo anterior haciendo referencia a que se presentan estados financieros bajo normatividad local y no internacional, diferencias entre lo pactado en el manual de políticas contables y en sus revelaciones. Por otra parte, se afirma que la NIIF permite el correcto cumplimiento de las funciones de la contabilidad para que sea predictiva y comprobable, por lo tanto, estos estándares permiten dar a conocer la oportunidad, no solamente de mostrar la información financiera a costo histórico, si no mostrarla al costo revaluado de acuerdo al valor razonable. Fuera de eso, aplicando criterios del valor del dinero en el tiempo, como lo son las tasas de descuento, tasas de interés, deterioro, aplicar una clasificación estándar utilizada en cerca de 170 países a nivel mundial, entonces ser ajeno a las NIIF, es como ser ajeno a la globalización, a la realidad actual de los negocios donde uno puede tener potenciales inversionistas, acreedores y deudores alrededor del mundo.

Por lo anterior, es conveniente aplicar estos estándares internacionales, ya que, de esta manera, se puede obtener una contabilidad que puede ser utilizada no solamente en el territorio colombiano si no alrededor del mundo.

El 100% de los entrevistados, afirman conocer la NIIF 15 y se detalla que precisamente como su nombre lo indica, hay operaciones comerciales que no están enmarcadas dentro de la comercialización de bienes, si no eventualmente reguladas por un contrato como las empresas de servicios públicos y nuestros propios servicios profesionales, lo cual no se relaciona directamente con un intercambio de bienes si no con la prestación de servicios que están regulados por medio de un contrato. Adicional se comenta que, esta norma especifica la contabilización de los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente y de los costos incurridos para cumplir con un contrato con un cliente. Los recursos generados por la transferencia del control sobre bienes o prestación de servicios por las actividades principales de una entidad, que impactan su utilidad, pérdida neta o su patrimonio.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la NIIF 15 trata sobre la contabilización de los ingresos de las actividades ordinarias procedentes de los contratos con los clientes, los aspectos que se vieron más afectados en la implementación de esta NIIF en el sector construcción son financieros, económicos y administrativos, basándose en que dentro de los cambios previstos con la implementación de la NIIF 15 es la diferencia en los indicadores financieros, principalmente los indicadores de rendimiento o rentabilidad, porque si cambia la forma de estimar y reconocer los ingresos y los costos, también debe cambiar los indicadores de esa empresa y su forma de interpretación.

Con lo anterior se identifica la importancia de la implementación de esta norma, dado que con los indicadores se pueden atraer socios y proveedores necesarios para el correcto funcionamiento de la obra en curso, y se especifica que los impactos económicos y financieros radican en indicadores y si estos indicadores se disminuyen el nivel de endeudamiento de la empresa, entonces ¿Qué pasaría con la financiación? Sin embargo, también se afirma que la aplicación de las NIIF en las organizaciones implica aspectos de todo tipo que repercuten de manera directa en todas las organizaciones y por ende en todos los aspectos empresariales.

Es claro que el impacto no involucra solamente el área financiera, sino que además se debe preparar el mercado y a los analistas sobre el impacto de la nueva Norma, las entidades tendrán que considerar las implicaciones más amplias. De acuerdo con el especialista Rodrigo Vanegas, se establecen los siguientes impactos más relevantes:

- Cambios en los indicadores relevantes de rendimiento y otras métricas claves (los medidores de desempeño que nos muestran el nivel del rendimiento de un proceso determinado de nuestra empresa.
- Cambios al perfil de pagos de impuestos efectivos
- Disponibilidad de beneficios para distribución a accionistas
- Impacto en el tiempo en que se genera la obligación de compensaciones basadas en el desempeño.

- Impacto en el momento en que se alcanzan los objetivos y la probabilidad de que se cumplan esos objetivos.
- Impacto en el cumplimiento de Covenants (compromisos entre dos partes- deudor y codeudor). (Vanegas, 2023)

Por otra parte, Hernán Buitrago informa que la implementación de la NIIF 15 representa mayor impacto en el aspecto económico, dado que las relaciones con clientes tienen una diversidad de condiciones legales que están inmersas en los contratos, aspecto que puede llevar a dilatar en el tiempo el reconocimiento de los ingresos con la aplicación de la NIIF 15, a partir de lo anterior se evidencia cierta relación con los demás especialistas en el sentido de que se verá afectado en el reconocimiento de los informes y los balances financieros de la organización.

De acuerdo con los especialistas entrevistados, es importante resaltar que se afirma que el 100% de las empresas han brindado asesorías, maneja políticas contables; sin embargo, se observa que en algunas empresas las notas y la información contable no coincide con lo estipulado en el manual de políticas contables por desconocimiento de las normas elaboradas de la misma, de lo cual se aclara que se puede tener un tipo de notas estándar, pero en cada empresa se debe realizar este manual desde cero para acoplar cada una de las necesidades de la organización de acuerdo con la aplicación de las normas vigentes.

La implementación de la NIIF 15 es de aplicación obligatoria desde su adopción y esto implica tenerla presente en el momento de la elaboración de las políticas contables según corresponda, a pesar de ello, la NIIF es para empresas que aplican estándares del grupo 1 y de acuerdo con las empresas que he brindado asesoría, nos acogemos a la NIIF para PYMES de acuerdo a la sección 23 que trata sobre los ingresos ordinarios y la sección 34 que habla sobre actividades específicas, dentro de ellas los contratos de construcción.

En lo anterior, se tiene en cuenta que son estándares menos exigentes y demandantes que las NIIF plenas, pero a su vez representan la misma esencia que permite aplicar para las obras de construcción el principio de realización del ingreso, del costo y del gasto, de manera que no se reconozcan costos sin realizar el ingreso o en sentido contrario, esto afecta la proporcionalidad real que se obtiene en el resultado de un periodo determinado.

Para definir los aspectos que se deben tener en cuenta en la contabilización de ingresos en el sector de la construcción comparado con otros sectores de la economía colombiana, en primer lugar, se debe reconocer los elementos específicos del sector de la construcción y se aclara que todos los sectores tienen su estructura económica y financiera, por eso deben aplicar estándares distintos; la construcción en particular, tiene unos altos costos de materiales, debe hacer previo a la obra los diseños, los permisos ambientales, el costo de la tierra, pero ya después viene lo que podríamos denominar el proceso de transformación, que ese proceso de transformación lo hacen las personas, entonces es intensivo en mano de obra y tiene unos costos administrativos o comerciales asociados, dependiendo el tipo de construcción en el que se esté involucrado.

Adicional a lo anterior, es importante tener en cuenta que no es lo mismo producir viviendas de interés social, viviendas urbanas, casas para estratos altos en condominios a edificios de apartamentos, oficinas, centros comerciales u obras públicas porque su estructura económica puede ser diferente, sin embargo, es importante asociar los ingresos al avance de obras públicas, que es cuando se liberan los recursos a través de anticipos que son vigilados por medio de interventorías, esto en comparación con la construcción de centros comerciales o inmuebles residenciales, sean de interés social o no, donde se van obteniendo unos anticipos o subsidios que yo puedo ir realizando en el ingreso solamente cuando le escritura al propietario final, es decir, se contabiliza el ingreso en el momento que se le traslada al propietario final los riesgos y beneficios, teniendo en su proceso pasivos y obras en curso hasta el momento de la entrega de los inmuebles.

Adicionalmente se debe tener en cuenta, ¿Qué costos se pueden capitalizar?, es decir, que será un mayor valor del activo que voy a entregar. ¿Qué registro como gasto?, el valor de lo que entrego a lo que doy, ya que por lo general cuando finaliza una obra el contratista expone los sobrecostos que se presentaron en la construcción, para llegar a un acuerdo en el ajuste del pago, las obligaciones que se tiene como constructora dentro del contrato.

Es importante tener presente que un cambio significativo es el perfil de los ingresos, algunos casos en el reconocimiento de costos y que los otros sectores dependen del reconocimiento del hecho económico todo esto enfocado a la relación conceptual presente en la estructura del contrato elaborado y firmado por las partes beneficiadas. Abordando con esto cada uno de los temas considerados como relevantes en el momento de la contabilización de ingresos en el sector construcción, dejando claro que no solo corresponde a los aspectos contables, si no también cada uno de los parámetros que rigen los proyectos de construcción.

En la transición de la NIC 11 a la NIIF 15 se destaca que los ingresos de una pre-venta de bienes raíces pueden verse afectados por el nuevo Estándar. Si los ingresos deben ser reconocidos en el tiempo o en un punto del tiempo dependerá a menudo de un análisis cuidadoso de los términos específicos del contrato. Diferencias muy pequeñas entre contratos antes considerados como similares podrían tener un impacto fundamental en el momento en el cual se van a reconocer los ingresos.

Permitiendo con lo anterior dar a conocer la importancia de la actualización e implementación de las Normas Internacionales de Información financiera en todos los sectores de la economía colombiana y dependiendo el sector identificar su enfoque en la g de los ingresos y gastos incurridos en un periodo contable específico.

## **Conclusiones**

La aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15), que establece los principios para el reconocimiento de ingresos por contratos con clientes, tiene varios efectos económicos, financieros y administrativos en el sector de la construcción. A continuación, se describen algunos de estos efectos:

- **Efectos Económicos:**

La NIIF 15 requiere que las empresas de construcción definan un reconocimiento de los ingresos, ya sea a medida que cumplen con sus obligaciones bajo un contrato, es decir, reconocer los ingresos de acuerdo al avance de la obra de construcción o reconocerlos al final del proyecto; teniendo presente la proporcionalidad de los costos y gastos incurridos en un periodo de tiempo específicos para que los estados financieros reflejen la realidad económica de la organización y se les permita tomar decisiones acordes a las posibles ganancias y pérdidas según el avance del contrato.

Con lo anterior, se obtiene una mayor transparencia en los estados financieros al exigir una mayor revelación de información sobre los contratos con clientes. Las empresas de construcción deben proporcionar detalles sobre los ingresos reconocidos, los contratos pendientes y las estimaciones de ingresos futuros.

- **Efectos Financieros:**

Se obtienen flujos de efectivo más estables dado que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo, en lugar de concentrarse al final del proyecto, las empresas de construcción pueden experimentar flujos de efectivo más estables a lo largo de la duración del contrato. Esto puede tener implicaciones en la gestión financiera y la planificación de la liquidez.

Al reconocer los ingresos gradualmente con el avance del proyecto, surgen cambios en la contabilidad de los costos y éstos pueden ser relacionados con la satisfacción de las obligaciones contractuales pueden necesitar ser capitalizados como parte del costo del contrato.

○ **Efectos Administrativos:**

Se dan cambios en los sistemas contables y de información debido a que las empresas de construcción pueden necesitar ajustar sus sistemas para cumplir con los requisitos de la NIIF 15. Esto puede requerir capacitación adicional para el personal y cambios en los procedimientos internos.

Se obtiene un mayor énfasis en la estimación porque se requiere que las empresas de construcción realicen estimaciones significativas, como la estimación del precio de transferencia y las variaciones en los costos del contrato. Esto puede requerir un enfoque más riguroso en la gestión de proyectos y la evaluación de riesgos.

Existe un mayor escrutinio por parte de los auditores y reguladores, ya que la aplicación de la NIIF 15 implica juicios y estimaciones significativas. Por ello, es importante contar con la documentación adecuada y la justificación de estas estimaciones, que serán cruciales para el cumplimiento normativo.

En resumen, la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción tiene efectos significativos en la contabilidad de los ingresos y los costos, así como en la gestión financiera y administrativa de las empresas. Los cambios pueden aumentar la transparencia financiera, pero también pueden requerir una mayor atención a la estimación y una adaptación en los sistemas y procedimientos internos.

## Referencias bibliográficas

- ADHETEC. (2021). Historia de la construcción. Apaxco, Estado de México, México.
- Alarcón Bermudez, J., & Martínez Murillo, L. S. (2015). Análisis del tratamiento contable de los ingresos bajo NIIF 15. Bogotá.
- Álvarez, J. J. (2022). *ALGUNOS CAMBIOS NORMATIVOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN PARA EL 2022*.
- Bardahl Industria. (2020). Breve Historia de la Construcción. Toluca, Estado de México, México.
- Buitrago, H. A. (25 de 04 de 2023). Impactos NIIF 15 sector construcción. (K. U. Silvana Gonzalez, Entrevistador)
- CEMIX MEXICO SA. (2022). *CEMIX*. Obtenido de CEMIX: <https://www.cemix.com/tipos-de-construccion/>
- Chavez, L. A. (2022). NIIF Y TRIBUTACIÓN: DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES PARA LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS. Colombia: REVISTA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CIAT.
- Cien cuerdas. (29 de Abril de 2022). *Cien cuerdas / blog*. Obtenido de Cien cuerdas / blog: <https://www.cien cuerdas.com/blog/proyectos-de-vivienda/diferencias-y-beneficios-de-proyectos-vis-y-no-vis>
- Cordobés, M., & De Vicente, M. (2015). Los contratos de construcción: Una visión comparada desde la NIC 11 y la NIIF 15. *Revista Internacional Legis de Contabilidad y Auditoría*(62), 13-48.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022). *Información II trimestre 2022 Vivienda VIS y NO VIS*. Bogotá DC: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Departamento Administrativo de la Función Pública. (09 de Junio de 1993). Ley 52 de 1993. *Ley 52 de 1993*. Colombia.
- Departamento administrativo nacional de estadística . (s.f.). Recuperado el 02 de 11 de 2022, de [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib\\_const/Bol\\_ieac\\_IVtrim15.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IVtrim15.pdf)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2015). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción - I trimestre de 2015*. Bogotá DC: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2019). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)*. Bogotá DC: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- El editor SAS. (23 de 02 de 2022). *Maestros a la obra*. Obtenido de Maestros a la obra: <https://maestros.com.co/buenas-practicas/5-etapas-1-proceso-constructivo/#:~:text=Existen%205%20etapas%20com%3%BAmente%20aceptadas,mamposteo%3%ADa%2C%20instalaciones%20t%3%A9nicas%20y%20acabados>.
- Giraldo, F. J. (25 de 04 de 2023). Impactos NIIF 15 sector construcción. (S. G. Uribe, Entrevistador)
- Hernández, H. (2020). *Asesorias.com*. Obtenido de Asesorias.com: <https://asesorias.com/empresas/normativas/contable/guia-contabilidad-empresa/constructora/>

- IASB. (1 de Diciembre de 1993). Norma Internacional de Contabilidad 11 Contratos de Construcción. *Norma Internacional de Contabilidad 11 Contratos de Construcción*. Bogotá, Cundinamarca, Colombia: IASB.
- IASB. (1 de Septiembre de 2015). Ingresos de Actividades Ordinarias. *Ingresos de Actividades Ordinarias*. Bogotá, Cundinamarca, Colombia: IASB.
- La Opinión*. (11 de Enero de 2019). Obtenido de <https://www.laopinion.com.co/memorias/primeras-normas-de-construccion>
- Legis. (2022). ¿Cómo afectan las construcciones al medio ambiente? *Legis*, 1.
- Ley de derecho. (27 de Enero de 2020). *Código Internacional de la Construcción*. Obtenido de Ley de derecho: <https://leyderecho.org/codigo-internacional-de-la-construccion/#:~:text=El%20C%C3%B3digo%20Internacional%20de%20Construcci%C3%B3n%20%28IBC%29%20es%20uno,para%20reflejar%20las%20condiciones%20y%20la%20legislaci%C3%B3n%20local>
- Library. (2009). Sector de la construcción en Colombia. *Sector de la construcción en Colombia*.
- Lozano Valqui, G., & Tenorio Aguinaga, J. J. (04 de 02 de 2016). El sistema de control Interno: Una herramienta para el perfeccionamiento de la gestión empresarial en el sector construcción. *Revista de Investigación de Contabilidad Accounting power for business*, 10.
- MarcoTeórico.com. (01 de 01 de 2012). *MarcoTeórico.com*. Obtenido de MarcoTeórico.com: <https://www.marcoteorico.com/curso/115/desarrollo-de-emprendedores/949/impacto-economico#:~:text=Impacto%20econ%C3%B3mico%20El%20impacto%20econ%C3%B3mico%20mide%20la%20repercusi%C3%B3n,un%20impacto%20socioecon%C3%B3mico%2C%20includo%20cambios%20legi>
- Medina, Y. A. (07 de 2022). Beneficios Tributarios del sector de la construcción.
- Ministerio del trabajo. (20 de 04 de 2022). *Biblioteca.legal*. Obtenido de Biblioteca.legal: <https://co.biblioteca.legal/codigo-sustantivo-trabajo/trabajadores-construccion>
- Morales, T. A. (2018). *ANÁLISIS DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF 15*. Lima: Universidad de Lima.
- Osorio, A. J. (25 de 04 de 2023). Impactos NIIF 15 sector construcción. (S. G. Uribe, Entrevistador)
- Portafolio. (8 de Marzo de 2022). *Portafolio*. Obtenido de Portafolio: <https://www.portafolio.co/economia/finanzas/el-valor-agregado-del-sector-construccion-crecio-6-2-562689>
- Procolombia. (12 de Septiembre de 2018). Manual legal de construcción en Colombia 2018.
- Properati. (02 de Septiembre de 2019). *Properati Blog*. Obtenido de Properati Blog: <https://blog.properati.com.co/que-es-una-vivienda-tipo-vis-y-en-que-difiere-en-una-no-vis/>
- Ramirez Mejia, I. C., Roldán Cañola, L. C., & Erazo González, S. (2016). Impactos en el sistema de información contable de las empresas dedicadas a la construcción con la entrada en vigencia de

los estándares internacionales de información financiera – NIIF, específicamente las NIC 11, NIC 18, CINIIF15.

- Restrepo, J. L., & Muñoz Londoño, L. J. (2011). COLOMBIA: HACIA LA ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NIIF Y SU IMPORTANCIA. *Adversia Revista Virtual de Estudiantes de Contaduría Pública*, 26-43.
- Revista digital camacol. (28 de Septiembre de 2021). El sector de la construcción y su importancia económica y social. *Revista Digital Camacol Valle*, 19. Obtenido de <https://revistandc.camacolvalle.org.co/sectorconstructor/>
- Robayo. (01 de 01 de 2016). *Library*. Obtenido de Library: <https://1library.co/article/impacto-financiero-definici%C3%B3n-de-impacto.z1l080eq>
- Rubio, C. (08 de 08 de 2017). Los peajes financian en un 60 por ciento las megaobras viales. *El Tiempo*, pág. 1. Obtenido de <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/financiacion-de-megaobras-por-peajes-en-colombia-117382>
- Sanchez, A. E. (21 de 04 de 2023). Impactos NIIF 15 en el sector Construcción. (K. U. Silvana Gonzalez, Entrevistador)
- Sarmiento Rojas, J. A., & Rincón González, C. (10 de 07 de 2020). Analisis del impacto del sector de la construccion en la economia colombiana. Bogota.
- Significados. (10 de 07 de 2018). *Significados*. Obtenido de Significados: <https://www.significados.com/construccion/>
- Silva, G. (2017). *La interacción entre las normas contables y fiscales en la ley 1819 de 2016*.
- Studocu. (18 de 08 de 2018). Obtenido de Studocu: <https://www.studocu.com/es-ar/document/universidad-nacional-de-jujuy/introduccion-a-la-contabilidad/1-normas-contables-resumen/18082780>
- Trujillo, E. (2022). *Norma tributaria*. Economipedia.
- Vanegas, R. (09 de 05 de 2023). Impactos de la NIIF 15 en el sector construcción. (K. U. Silvana Gonzalez, Entrevistador)

## Anexo 1

De acuerdo con la clasificación mencionada anteriormente, es importante tener en cuenta que la presente investigación se basa en la aplicación de la NIIF 15, siendo esta una de las NIIF plenas y está dirigida directamente a las empresas que cumplen los requisitos del grupo 1.

Para lograr evidenciar la aplicación de las NIIF 15 en Colombia, se realizó un estudio relacionado a las constructoras pertenecientes al Grupo 1 en Colombia y se encontró que:

**1. Amarilo S.A.S.:** AMARILO desarrolla las actividades de Gerencia, Venta y Construcción en diferentes clases de proyectos: Macro-proyectos de interés social y su urbanismo; proyectos de vivienda en todos los estratos; oficinas, bodegas y centros comerciales de conveniencia. Estas tres últimas categorías son complementarias al objeto principal del negocio que es la construcción de unidades de vivienda. En sus notas a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2022 se revela que:

### 1.1. Inventario:

- Se realizó compra anticipada de aquellos materiales y elementos cuyos proveedores ampliaron significativamente su tiempo de despacho: enchapes, aparatos sanitarios, pisos de madera, griferías, etc.
- La contratación anticipada de actividades que, por su alta demanda, hoy en día requieren mayores tiempos de importación/fabricación e instalación: ventanearía, cocinas, closets, puertas, etc.
- Compras y contrataciones anticipadas tendientes a asegurar precios y mitigar sobrecostos.
- Contrataciones anticipadas de actividades altamente demandadas y con poca oferta en el mercado, esto orientado a mitigar eventuales atrasos: excavaciones, pilotajes, pantallas, etc.

	<b>Diciembre 31 2022</b>	<b>Diciembre 31 2021</b>
Costos de Inventarios	2,390,465,859,484	1,810,640,220,815
Anticipos de Proveedores y Contratistas	161,812,604,681	59,713,033,845
Anticipo de compras de terrenos <b>(b)</b>	47,364,864,829	17,270,585,000
<b>Total Inventarios (a)</b>	<b>2,599,643,328,993</b>	<b>1,887,623,839,660</b>

**1.2. Ingresos de actividades ordinarias:** Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas.

	<b>Diciembre 31 2022</b>	<b>Diciembre 31 2021</b>
Venta de bienes <b>(a)</b>	1,093,680,032,083	1,292,633,751,779
Prestación de servicios <b>(b)</b>	20,150,592,024	308,321,492
Otros ingresos	20,167,324,299	21,194,589,675
<b>Total ingreso de actividades ordinarias</b>	<b>1,133,997,948,406</b>	<b>1,314,136,662,946</b>

Y en la prestación de servicios se encuentran:

	<b>Diciembre 31 2022</b>	<b>Diciembre 31 2021</b>
Soporte Administrativo	121,749,354	117,232,041
Honorarios de Admón. delegada	0	5,689,451
Otros Servicios <b>(*)</b>	19,849,392,435	0
Administración Provisionales	179,450,235	185,400,000
<b>Total Ingresos por prestación de Servicios</b>	<b>20,150,592,024</b>	<b>308,321,492</b>

**1.3. Costos de ventas y operación** El costo de ventas incluye los costos directos, indirectos y financieros que se incurren en la construcción de los proyectos inmobiliarios. Adicionalmente, incluye los beneficios y utilidades asignados a los socios que participan en los proyectos.

	Diciembre 31 2022	Diciembre 31 2021
Costo de Ventas Inmuebles PA (a)	1,026,023,481,718	1,172,857,184,142
Costo de Otras Ventas y Servicios Propios (b)	19,982,565,435	412,509,357
<b>Total costo de ventas y operación</b>	<b>1,046,006,047,153</b>	<b>1,173,269,693,499</b>

**2. Arquitectura y Concreto S.A.S.:** En desarrollo de su objeto social podrá celebrar todas las operaciones necesarias para la adquisición de inmuebles a título oneroso con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos de cualquier forma; así mismo podrá celebrar cualquier modalidad de actos o contratos ya sean estos civiles, comerciales, administrativos o laborales que se relacionen con el objeto social. En sus notas a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2022 se revela que:

**2.1. Marco técnico normativo:** En estos Estados Financieros han sido aplicadas la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes y la NIIF 9 - Instrumentos financieros (en su versión completa de Julio de 2014). Los cambios a las políticas contables significativas relacionadas están descritos en la nota 5.

**2.2. Cambios en políticas contables:** La compañía aplicó la NIIF 15 y la NIIF 9 (en su versión completa de Julio de 2014) a partir del 1 de enero de 2018, debido a los métodos de transición elegidos por la compañía en la aplicación de estos estándares, la información comparativa en estos estados financieros (separados) no ha sido re-expresada.

○ **IMPACTO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** Luego de revisar la información resultado de las evaluaciones se determinó que no hay ningún efecto en los estados financieros dado que los criterios de reconocimiento de los ingresos de la compañía no sufren modificaciones asociadas a la implementación de la NIIF 15.

**2.3. Ingresos de actividades ordinarias:** Arquitectura y Concreto S.A.S., reconoce los ingresos por actividades ordinarias en el periodo en el cual tiene lugar la prestación del

servicio y se tiene la probabilidad que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, además cuando dichos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.

DESCRIPCION	2022	2021
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION	72,286,601	36,625,209
CONSORCIOS	17,517,407	23,316,299
DESARROLLO DE PROYECTOS	270,842,102	401,178,330
DEVOLUCION EN VENTAS	-94,005	-2,671,610
INGRESOS FINANCIEROS	21,481,041	4,740,568
INGRESOS FINANCIEROS DIFERENTES AL SECTOR FINANCIERO	260,240	109,242
MAQUINARIA Y EQUIPO	17,609,253	19,307,222
POSVENTAS	231,285	164,105
PROPIEDADES DE INVERSION	30,484,995	20,107,487
REFORMAS	2,244,040	1,448,430
SERVICIOS ADICIONALES	16,070,733	7,695,139
SERVICIOS HOTELEROS	16,602,104	2,967,161
VALOR RAZONABLE	72,845,305	157,630,304
VENTA DE ACTIVOS	136,493,670	43,447,475
VENTA DE ENERGIA	3,547,744	2,726,605
<b>TOTAL</b>	<b>678,422,515</b>	<b>718,791,966</b>

**2.4. Costos de venta:** La discriminación del costo está asociada al componente constructivo y dentro de los Costos Indirectos de Construcción (CIC) se relacionan los costos por escrituración de proyectos construidos mediante vehículo fiduciario.

DESCRIPCION	2022	2021
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN CIC	382,334,393	380,556,947
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN MOD	31,321,402	10,326,064
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN MP	31,528,329	15,430,846
COSTOS DE VENTAS	2,479,793	2,304,518
<b>TOTAL</b>	<b>447,663,917</b>	<b>408,618,375</b>

Los costos indirectos de construcción son aquellos relacionados con la obra, pero no necesariamente visibles en la misma. En este rubro se incluyen los costos por escrituración los cuales representan la mayor parte del saldo total.

**2.5. Inventarios:** Los Inventarios son activos: Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación.

- En proceso de producción con vistas a esa venta.
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

Arquitectura y Concreto S.A.S., agota la totalidad de su inventario consumible en la prestación de servicios de construcción y actividades de ingeniería civil, por lo que no calcula valor neto realizable, la totalidad del inventario a diciembre de 2022 fue adquirido para autoconsumo en la ejecución de obras y no para su venta, las demás partidas que se tienen corresponden a proyectos en ejecución las cuales no conllevan un análisis diferenciado de deterioro del valor del inventario ni por VNR ni por deterioro físico ya que corresponden a productos en elaboración que aún están recibiendo costos y sobre los cuales aún no se tiene una base para comparar frente a un precio estimado de venta.

Registra sus inventarios al costo de adquisición, el cual comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada producto a su actual ubicación y condición, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas.

A diciembre de 2022 Arquitectura y Concreto S.A.S., no calculó deterioro en sus inventarios ya que se realizó una evaluación.

**3. Concretos Argos S.A.S.:** La compañía tiene por objeto social principal la exploración, explotación, transporte, beneficio, aprovechamiento integral, comercialización y venta de minerales pétreos tales como: arena, cemento y gravas, concretos premezclados y elementos prefabricados de concreto y cualesquiera materiales y elementos propios, accesorios y complementarios utilizados en la industria de la construcción. El término de duración de la compañía es indefinido.

**3.1. Inventarios:** El costo de los inventarios reconocido como costo de la mercancía vendida durante el período, con respecto a las operaciones en el estado del resultado separado, corresponde a \$921.062 (2021: \$767.728) de los cuales \$11.702 (2021: \$11.204) corresponden a costos no absorbidos y \$1.082 (2021: \$1.450) a costos de distribución. Durante el año y comparativos no hubo lugar a una reversión de valor de los inventarios. El impacto en resultados por obsolescencia de los inventarios es de \$1.187 (2021 \$ 686). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tienen inventarios comprometidos como garantía de pasivos y se espera realizar sus inventarios en un plazo inferior a 12 meses.

	2022	2021
Materias primas y materiales directos	14.635	12.456
Materiales, repuestos y accesorios	11.104	10.646
Inventario producto terminado	3.106	2.134
Anticipos para adquisición de inventarios	1.426	1.426
Productos en procesos	804	584
Otros	409	113
<b>Total inventarios</b>	<b>31.484</b>	<b>27.359</b>

**3.2. Ingresos:** La compañía no tiene compromisos de los cuales se estima que generarán pérdidas. Los ingresos operacionales de la compañía se generan principalmente por la venta de concreto. Las ventas son altamente dependientes del desempeño de la industria de la construcción, incluyendo proyectos residenciales, comerciales y de infraestructura.

	2022	2021
Venta de bienes	929.121	756.595
Prestación de servicios	19.178	16.810
<b>Total ingresos operacionales</b>	<b>948.299</b>	<b>773.405</b>

**4. Constructora Bolívar Bogotá S.A.:** El objeto de la compañía es la adquisición de bienes raíces con el fin de mejorarlos, construirlos, urbanizarlos y enajenarlos; así como la promoción de negocios de la propiedad raíz, de construcción y urbanización de inmuebles turísticos, hoteleros, recreacionales y la ejecución de proyectos de igual naturaleza por cuenta propia o de terceros o en participación con estos, la mayoría de los proyectos se desarrollan a través de fideicomisos

inmobiliarios destinados a proyectos de interés social, prioritario y mayores a VIS principalmente en el norte y centro del territorio Colombiano.

**4.1. Inventarios:** Durante el año 2022 la disminución en terrenos se da por la adición a los fideicomisos inmobiliarios según documentos firmados por las partes. Para los proyectos arboleda campestre el zorro 3, bosa 37 y plan parcial curinca. Adicionalmente por la creación de nuevos fideicomisos inmobiliarios entre los cuales se encuentra, los pinos, parque central Cajicá, canelón, bosques de rio negro farallones, ciudad mayorquill MZ10.1 y MZ10.2 y catleya, los cuales para el año 2021 se encontraron como terrenos en constructora Bolívar. El aumento de las obras en construcción en curso está representado principalmente en las compras de inventario, en los proyectos parque central Cajicá, hacienda san José, ciudad cuatro vientos austros y a su vez proyectos que iniciaron en 2022 como ciudad de puerto Mall y reserva del edén.

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Terrenos (1)	\$	194,901,776	310,147,427
Obra de construcción en curso (2)		328,748,322	190,617,827
Bienes raíces para la venta (3)		941,360	1,526,353
Derechos Zuana y otros (4)		48,169,983	53,065,597
	\$	<b><u>572,761,441</u></b>	<b><u>555,357,204</u></b>
(-) Porción no corriente		339,490,032	460,550,094
Porción corriente		233,271,409	94,807,110

**4.2. Ingresos:** Correspondiente a ingresos de actividades ordinarias proveniente de entrega de inmuebles en los proyectos inmobiliarios, estructura eléctrica, instalación de tubería, ingresos por contratos de cuentas en participación en las compañías CB hoteles y resort SA, Inversiones Torre Kova SAS, Inversiones Torre Kova SAS – Recuperación años anteriores.

	2022	2021
Construcciones y edificaciones (1)	132,227,316	58,381,460
Servicios de construcción (2)	10,511,294	2,320,949
Cuentas en participación (3)	13,465,102	12,072,637
Venta de acciones (4)	69,111	-
Ventas Zuana (5)	24,918,245	14,300,299
<b>Total ingresos proyectos propios</b>	<b>181,191,068</b>	<b>87,075,345</b>
Utilidad en construcción por fideicomisos (6)	161,360,501	204,277,751
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>342,551,569</b>	<b>291,353,096</b>

**5. Constructora Capital Bogotá S.A.S.:** En desarrollo del objeto social, podrá realizarse todos los actos y contratos de tipo civil o comercial necesarios para su cabal desenvolvimiento.

**5.1. Inventarios:** El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Los descuentos financieros que aproveche la empresa serán registrados como menor valor del inventario en el momento en que se ganen.

	2022	2021
<b>Inventarios Corto Plazo</b>		
Inventarios Propios, Administrados y Parqueos	734.997.867	372.079.097
Anticipos y avances a Contratistas	20.131.817	11.440.113
Anticipos y Avances a Proveedores	3.741.413	4.596.109
<b>Total Inventario Corto Plazo</b>	<b>758.871.097</b>	<b>388.115.319</b>
<b>Inventarios Largo Plazo</b>		
Inventarios Propios, Administrados y Parqueos	429.855.443	501.139.855
Anticipos de Lotes	234.852.626	226.284.461
<b>Total Inventario Largo Plazo</b>	<b>664.708.069</b>	<b>727.424.316</b>

**5.2. Costo de venta:** Durante la etapa de construcción de los inmuebles, los costos incrementales se acumulan como inventarios, posteriormente en el momento de la escrituración se reconoce el ingreso y se asocia el respectivo costo de ventas, según la factibilidad hasta finalizar el proyecto.

	2022	2021
Costo de escrituración de inmuebles	390.954.093	546.131.859
<b>Total Costo de Ventas</b>	<b>390.954.093</b>	<b>546.131.859</b>

**5.3. Ingresos de contratos con clientes:** Para realizar el reconocimiento de los ingresos, se deben tener en cuenta los siguientes pasos establecidos en la NIIF 15: Identificar el contrato con el cliente y que este contrato cumpla con los requisitos establecidos en la norma; identificar las obligaciones separadas del contrato relacionadas a los compromisos por transferir al cliente como lo es la entrega de bien del inmueble; determinar el precio de la transacción; distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato; contabilizar los ingresos cuando o a medida que la entidad satisface las obligaciones; obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento; medición de ingresos de actividades ordinarias; intereses y costos del contrato.

	2022	2021
Escrituración de Inmuebles	522.785.415	742.433.734
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>522.785.415</b>	<b>742.433.734</b>

**6. Constructora Capital de Medellín S.A.S:** Su objeto social principal es promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyecto inmobiliarias de todo tipo para lo cual podrá proceder a la adquisición de cualquier título, de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos construirlos, mejorarlos y enajenarlos bajo cualquier modalidad permitida por la ley, por duración indefinida.

**6.1. Inventarios:** Los inventarios de la compañía corresponden a los costos y anticipos para las obras que se están desarrollando tanto propias como a través de patrimonios autónomos. La porción a corto plazo está disponible para los proyectos que inician escrituración en el año 2023. No se han presentado bajas de inventario ni registros al gasto, tampoco se encuentran restricciones o pignoraciones en garantía de cumplimiento.

<b>Inventario Corto Plazo</b>	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Inventarios Propios	154.285.942	67.503.098
Anticipo de Avances a Proveedores	733.693	1.315.656
Anticipo de Avances a Contratistas	559.130	897.318
Inventarios Administrados	415.634.941	420.455.314
<b>Total Inventarios Corto Plazo (1)</b>	<b>571.213.706</b>	<b>490.171.386</b>

<b>Inventario Largo Plazo</b>	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Fideicomisos de Parqueo	1.050.000	1.050.000
Anticipos de Lotes	1.720.950	14.837.500
Inventarios Administrados	143.958.591	12.567.096
<b>Total Inventarios Largo Plazo (2)</b>	<b>146.729.541</b>	<b>28.454.596</b>

**6.2. Costo de venta:** En este rubro se registra el valor de los costos incurridos por la compañía en el desarrollo de su actividad principal, los cuales son imputados proporcionalmente a las unidades vendidas durante el periodo. El incremento a esta cuenta obedece en su mayoría, al inicio de escrituración de los proyectos Luna del viento, Metropolitan, Urbanity y la comunidad de bosques del río.

	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Costo de Escrituración de inmuebles	402.065.978	328.732.408
<b>Total Costo de Ventas</b>	<b>402.065.978</b>	<b>328.732.408</b>

**6.3. Ingresos Operacionales:** Están conformados por el desarrollo de la actividad económica principal de la sociedad que corresponde a la venta de vivienda. El incremento de esta cuenta obedece en su mayoría al inicio de escrituración de los proyectos Luna del viento, Metropolitan, Urbanity y la comunidad de bosques del río.

	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Ingreso de Escrituración de Inmuebles	605.185.821	478.232.666
Devoluciones y Descuentos	(4.641.709)	(1.349.468)
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>600.544.112</b>	<b>476.883.198</b>

**7. Constructora Colpatría S.A:** Su objeto social principal consiste entre otros, en invertir en bienes muebles o inmuebles para administrarlos, conservarlos, transformarlos o enajenarlos e invertir en acciones de sociedades anónimas para desarrollar todo tipo de construcciones por cuenta propia o ajena.

**7.1. Inventario:** Constructora Colpatría en sus estados financieros, ha categorizado el inventario al 31 de diciembre de 2022 dentro de tres grandes grupos; productos terminados, en donde se encuentran registradas las unidades de vivienda terminadas sin vender; los terrenos en donde se están ejecutando las obras de construcción de los proyectos principalmente de vivienda; y, por último, las obras de construcción en curso en donde se concentran todos los materiales requeridos para la ejecución de proyectos de vivienda, proyectos de obras propias de los contratos de infraestructura y obras de construcciones a terceros.

Composición del inventario	Saldo a 31 de diciembre de 2022	Saldo a 31 de diciembre de 2021
Productos terminados (a)	74,024,115	51,617,064
Terrenos (b)	335,471,032	278,503,365
Obras construcción en curso (c)	233,087,795	200,754,681
<b>Saldo de inventario</b>	<b>642,582,942</b>	<b>530,875,110</b>

**7.2. Ingresos Operacionales:** Los ingresos de la Constructora Colpatría provienen de proyectos de infraestructura vial, de construcción y venta de bienes inmuebles de vivienda, oficina o comercio, de la construcción tercerizada de colegios, almacenes y bodegas. A continuación, se detallan los ingresos por tipificación:

	Saldo a 31 de diciembre de 2022	Saldo a 31 de diciembre de 2021
Ingresos por venta de bienes inmuebles (i)	327,778,569	481,021,700
Ingresos por contratos de construcción (ii)	82,462,086	458,867,052
Ingresos por contratos de administración delegada (iii)	2,809,558	2,123,622
Otros ingresos operacionales (iv)	10,054,782	28,547,874
<b>Total de ingresos operacionales</b>	<b>423,104,995</b>	<b>970,560,248</b>

**7.3. Costos:** Los costos de la Constructora Colpatría están directamente relacionados a la segmentación de los ingresos descrita en la Nota 23. Reflejan el costo de los materiales, mano de obra y costos indirectos cargados al inventario en etapa productiva y que luego por método de avance o entrega de los bienes reflejan el cumplimiento de los contratos de desempeños pactados.

	Saldo a 31 de diciembre de 2022	Saldo a 31 de diciembre de 2021
Costos de ventas de bienes (a)	246,276,590	353,204,920
Costos de construcción (b)	225,808,821	541,513,811
Otros costos operacionales (c)	12,023,914	16,000,000
<b>Total costos operacionales</b>	<b>484,109,325</b>	<b>910,718,731</b>

## 8. Marval S.A:

**8.1. Inventarios:** No existe indicio de deterioro de los inventarios Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se capitalizaron costos por préstamos en el saldo de inventarios por \$271.530.587 y \$930.140.110 respectivamente.

Detalle	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Bienes raíces para la venta	123.543.600.676	141.497.973.967
Obras de construcción en curso	355.745.734.116	307.756.114.011
Obras de urbanismo	132.021.638.660	126.729.352.579
Contratos en ejecución	192.965.583.286	140.224.433.894
Materiales	688.489.094	688.489.094
Inventario en tránsito	1.590.754.295	1.428.469.069
Costo amortizado inventario	(29.050.224)	(5.802.343)
<b>Total inventario corriente</b>	<b>806.526.749.903</b>	<b>718.319.030.271</b>
Detalle	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Terrenos (1)	376.945.181.061	271.303.779.971
<b>Total inventario no corriente</b>	<b>376.945.181.061</b>	<b>271.303.779.971</b>
<b>Total inventario corriente y no corriente</b>	<b>1.183.471.930.964</b>	<b>989.622.810.242</b>

**8.2. Ingresos Ordinarios:** Marval SA, principalmente se dedica a las actividades de urbanización, construcción de vivienda y enajenación de estos. El detalle de este rubro es el siguiente:

Detalle	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Edificación urbana</b>	<b>629.484.969.055</b>	<b>751.702.363.456</b>
Operación directa	404.365.067.302	617.459.875.770
Operación a través de patrimonios autónomos	225.119.901.753	134.242.487.686
<b>Contratos de construcción</b>	<b>17.482.988.256</b>	<b>486.107.978</b>
<b>Arriendos (1)</b>	<b>20.432.370.531</b>	<b>14.194.468.415</b>
<b>Actividades conexas</b>	<b>57.228.012</b>	<b>482.909.632</b>
Operación directa	57.627.188	482.909.632
Operación a través de patrimonios autónomos	(399.176)	0
<b>Otros ingresos (2)</b>	<b>14.469.205.553</b>	<b>5.931.444.531</b>
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>681.926.761.407</b>	<b>772.797.294.012</b>

**8.3. Costos:** Comprende la cuenta que representa la acumulación de los costos necesarios para la construcción de los edificios.

Detalle	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Edificación Urbana</b>	<b>410.569.653.699</b>	<b>570.568.621.444</b>
Operación directa	281.806.577.535	492.329.013.235
Operación a través de consorcios	153.672.241	0
Operación a través de patrimonios autónomos	128.609.403.923	78.239.608.209
<b>Contratos</b>	<b>12.911.092.625</b>	<b>376.878.381</b>
<b>Total costos de ventas</b>	<b>423.480.746.324</b>	<b>570.945.499.825</b>

## 9. Urbaniza S.A.:

**9.1. Inventario:** La compañía cuenta con la obra entre hojas en proceso de construcción las cuales se miden bajo la NIIF 11; el método por el cual se valora el contrato de construcción es la proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Método porcentaje de terminación.

Proyecto Entrehojas	614,985	8,456,025
	<u>614,985</u>	<u>8,456,025</u>

**9.2. Ingresos:** En sus ingresos por actividades ordinarias se encuentran:

Ingresos construcción inmuebles nuevos	6,193,991	80,575,371
Cambio especificación en inmuebles	20,425	00
Arras (multas y recargos x desistidos)	238,712	181,332
Obras conexas	00	3,095
Reintegro de material	19,312	29,769
Por incremento valor del mercado pa	207,877	8,433
Otros ingresos pa	261,954	155,092
Ingresos inmuebles fideicomiso	51,363,496	00
Multas y desistidas fiducias	59,599	40,980
Dev construcción de inmuebles nuevo	-324,500	00
	<u>58,040,866</u>	<u>80,994,073</u>

**9.3. Costos:** En sus costos de venta se encuentran:

Costo de escrituración inmuebles	5,673,382	71,682,493
Costo sobrante y/o faltante inventario	7,673	67,787
Costo reintegro salarios	27,149	4,029
Costo de escrituración inmuebles delegados	47,622,684	00
	<u>53,330,888</u>	<u>71,754,309</u>

**10. Urbanizadora Marín Valencia S.A:**

**10.1 Inventarios:** No existe indicio de deterioro de los inventarios. Los inventarios comprenden:

Detalle	Saldo a 31 de Diciembre 2022	Saldo a 31 de Diciembre 2021
Bienes Raices Para La Venta	67.156.265.302	83.281.126.450
Contratos En Ejecucion	149.388.919.128	69.350.572.834
Obras De Construccion En Curso	174.650.238.212	128.246.274.407
Obras De Urbanismo	48.494.476.368	62.745.326.317
Costo Amortizado Inventario	(275.692.923)	(70.762.396)
Inventario En Transito	958.971.662	1.145.465.854
<b>Total Inventario Corriente</b>	<b>440.373.177.749</b>	<b>344.698.003.466</b>

Detalle	Saldo a 31 de Diciembre 2022	Saldo a 31 de Diciembre 2021
Terrenos	352.327.695.056	415.096.644.648
<b>Total Inventario No Corriente</b>	<b>352.327.695.056</b>	<b>415.096.644.648</b>
<b>Total Inventario</b>	<b>792.700.872.805</b>	<b>759.794.648.114</b>

## 10.2 Ingresos: En los ingresos por actividades ordinarias se encuentran:

Detalle	Saldo a 31 de Diciembre 2022	Saldo a 31 de Diciembre 2021
<b>Edificación urbana</b>	<b>611.133.437.669</b>	<b>496.937.034.621</b>
Operación directa	475.961.102.477	391.582.989.474
Operación a través de patrimonios autónomos	135.172.335.192	105.354.045.147
<b>Contratos de construcción</b>	<b>(226.105)</b>	<b>(189.029)</b>
<b>Actividades conexas de la construcción</b>	<b>313.333.348</b>	<b>0</b>
Operación Directa	313.791.426	0
Operación a través de patrimonios autónomos	(458.078)	0
<b>Arriendos</b>	<b>1.815.755.789</b>	<b>1.629.869.496</b>
Bienes inmuebles (gravados)	1.667.446.528	1.411.177.086
Bienes inmuebles (excluidos)	148.309.261	220.665.810
Bienes inmuebles gravados	0	(1.973.400)
<b>Otros ingresos</b>	<b>8.098.607.668</b>	<b>7.426.613.527</b>
Operación directa (1)	5.862.316.689	5.804.177.175
Operación a través de consorcios	1.504.860	55.374.810
Operación a través de patrimonios autónomos	2.234.786.119	1.567.061.542
<b>Total Ingresos De Actividades Ordinarias</b>	<b>621.360.908.369</b>	<b>505.993.328.615</b>

## 10.3 Costos: En sus costos de venta se encuentran:

Detalle	Saldo a 31 de Diciembre 2022	Saldo a 31 de Diciembre 2021
Edificación urbana	426.373.297.953	348.935.626.861
Operación directa	349.360.578.844	292.926.996.255
Operación a través de patrimonios autónomos	77.012.719.109	56.008.630.606
Contratos de construcción	0	16.744.074
<b>Total Costo De Ventas</b>	<b>426.373.297.953</b>	<b>348.952.370.935</b>