



## LA MEDICIÓN DE INGRESOS Y COSTOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA – NIC- 11

---

El objetivo de este trabajo es analizar los métodos utilizados por las empresas constructoras colombianas para el reconocimiento de ingresos y costos.

**LA MEDICIÓN DE INGRESOS Y COSTOS EN EL SECTOR DE LA  
CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA – NIC 11 -**

**Mónica Clavijo Avilan  
Tirza Fidenis Ortiz Cabezas**

**Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano  
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas  
Especialización en Estándares Internacionales de Contabilidad y Auditoría  
Bogotá, D.C., 2015**

**La medición de ingresos y costos en el Sector de la Construcción en Colombia –  
NIC 11 -**

**Mónica Clavijo Avilan  
Tirza Fidenis Ortiz Cabezas**

**Trabajo de grado para optar al título de Especialista en Estándares Internacionales  
de Contabilidad y Auditoría**

**Director  
Andrés Fernando Mejía**

**Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano  
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas  
Especialización en Estándares Internacionales de Contabilidad y Auditoría  
Bogotá, D.C., 2015**

## **Contenido**

Introducción 5

Planteamiento del problema 7

Marco teórico y normativo 8

Desarrollo del tema 12

    Características de las empresas constructoras 12

    Método de reconocimiento de ingresos 12

    Aspectos de las incertidumbres relativas de reconocimiento de los ingresos 13

    Porcentaje de terminación o grado de avance 14

    Contabilización de grado de avance 14

    Ventajas del grado de avance 15

    Desventajas 15

    Reconocimiento de ingresos 15

Conclusiones 21

Referencias 23

### **Lista de Tablas**

Tabla 1. Variación de costos estimados totales 17

Tabla 2. Reporte facturado 17

Tabla 3. Contabilización Valor del Contrato 18

Tabla 4. Registro Costos Indirectos de Fabricación 18

Tabla 5. Resumen Estados Financieros 19

Tabla 6. Registro de Pagos 19

## **Introducción**

El sector de la Construcción es un motor de la economía de acuerdo a lo publicado en el informe económico No.54 del mes de diciembre de 2013 de la cámara Colombiana de la construcción donde manifiesta que este ha jugado un papel determinante en la actividad nacional, sobresaliendo en sus niveles de crecimiento el primer semestre el año con variaciones anuales del orden del 10.0% y 7.9% en marzo y junio de 2013, como también es uno de los pilares que ha impulsado la generación de empleo en el país según lo manifiesta también la cámara Colombiana de la construcción en su publicación No.58 de Junio de 2014, es por ello que es importante su estudio.

Las compañías que conforman el sector de la construcción que tienen como objetivo principal la ejecución y elaboración de proyectos de construcción, las cuales pueden realizar esta labor por cuenta propia o por medio de una empresa contratante que bien puede ser el Estado o cualquier compañía del sector privado. Cuando esta situación se da se formaliza a través de un contrato de mutuo acuerdo, en donde intervienen dos personajes denominados contratado y contratante, en donde el contratado se compromete a la elaboración de determinada obra o proyecto y el contratante por su parte se compromete a la financiación de este.

Las actividades que desarrollan las compañías constructoras tienen características específicas que hacen que los ingresos y costos generados por estas comprendan más de un periodo contable situación que genera inconvenientes al momento su contabilización.

En Colombia no existe una normativa contable especial para este tipo de actividades, las compañías constructoras llevan su contabilidad bajo los lineamientos establecidos en el decreto 2649 de 1993 donde se establecen los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados, sin embargo en el ámbito internacional si existe una norma específica que regula el tratamiento contable que se le debe dar a las acciones desarrolladas en el sector de la construcción, denomina NIC 11 – Contratos de Construcción.

La constante evolución de los mercados ha hecho que se generen cambios importantes en todos los sectores económicos y que los diferentes actores del mercado se vean inmersos en estos, haciendo así que el sistema contable también se vea afectado por

estos y si así lo entendió el Estado Colombiano al promulgar las leyes 1314 de 2009 y 1450 de 2011 donde establece la convergencia de la regulación contable Colombiana con los estándares internacionales de información financiera, razón todas por empresas conforman la economía del país este obligadas a cambiar sus sistemas contables para alinearse al resto del mundo que ya adopto estos estándares.

La estandarización de las normas contables es sistema adoptado por muchos países con fin de homogenizar la interpretación de la información contenida en los estados financieros que emiten los diversos entes que conforman la economía, permitiendo así la comparabilidad y transparencia de la información financiera, incentivando el crecimiento económico.

Es precisamente este cambio que obliga a las compañías Colombianas del sector de la construcción a adoptar la NIC 11 para la contabilidad de los ingresos y costos que componen su actividad, cuyo objeto es establecer los métodos para reconocimiento de estos, los cuales se analizaran para determinar el mejor método a usar.

## Planteamiento del problema

La medición de los ingresos y costos de actividades ordinarias a través del tiempo del cual se ejecuta el contrato, es el principal problema que enfrentan las compañías de constructoras, conllevando a confusiones sobre cuando se reconocen estos (ingresos y costos), situación que afecta la fiabilidad de la información de los estados financieros, generada por la complejidad e incertidumbre del método utilizado para determinar la distribución de éstos que en muchos casos depende de eventos futuros los cuales pueden afectar los resultados del ejercicio.

Siendo un sector importante de la economía y especialmente las entidades que operan en él, son pocos los estudios que traten el tema de la adopción de los principios contables generalmente aceptados aplicables específicamente al área.

Es por ello que se analizara la norma internacional de contabilidad NIC 11, para poder lograr establecer cuál es el método que permitirá medir con mayor fiabilidad el reconocimiento de los ingresos y costos, se realizará un estudio de éstos mediante la revisión documental en diferentes contextos globales, situación que permitirá identificar cual es método más adecuado y utilizado por las compañías constructoras.

Este análisis permitirá establecer el método más adecuado para la valoración de los ingresos y costos de las compañías del sector de la construcción, logrando así estados financieros transparentes y confiables que reflejen la situación real de la compañía, homogenizando la información que presentan las empresas dedicadas a esta actividad, lo cual permitirá a todos los usuarios de la información financiera tomar decisiones económicas adecuadas.

En la actualidad las empresas de construcción llevan su contabilidad de acuerdo con la normativa colombiana y a partir de la adopción de la NIC 11 se verán reflejados cambios importantes en la obtención de los resultados operacionales determinados por el método utilizado para registrar los costos e ingresos.

**Palabras clave:** Contratos de construcción, medición de ingresos y costos, norma internacional de contabilidad.



### **Marco teórico y normativo**

La Norma Internacional de Contabilidad de Contratos de Construcción NIC 11, fue emitida en 1979 por el International Accounting Standards Committee (IASC), actual IASB (International Accounting Standards Board), con un contenido de 46 párrafos, la cual permitía dos métodos de imputación de ingresos y gastos, el de porcentaje de realización y el de contrato cumplido.

La NIC 11 aprobada en 1993 fue mínimamente modificada en 1999, y es de aplicación, en su versión actual, para los estados financieros que cubran periodos comenzados a partir de 1 de enero de 2000.

De acuerdo con International Financial Reporting Standard (2012) se establece que:

El principal objetivo de esta NIC es el establecimiento de los lineamientos al momento de contabilizar los ingresos de las actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción ya que el mayor inconveniente que presentan los contratos de construcción es la forma en la cual se deben distribuir los ingresos y costos durante el tiempo en que se ejecute.

Un contrato de construcción es una transacción que se da entre dos partes o más, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están pueden estar relacionados entre si o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función pueden estar relacionados entre sí o ser interdependientes por su diseño, función etc., existen dos tipos de contratos denominados como precio fijo y margen sobre el costo.

Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el cual se establece previamente un precio por la elaboración del activo.

Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos generados en la elaboración de una obra, definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

Los contratos pueden darse para la fabricación de uno a varios activos en los cuales se incluye dentro de estos aquellos costos que se deriven de la prestación de servicios que este directamente relacionado con la construcción del activo, los contratos

para la demolición o rehabilitación de un activo y la restauración del entorno que rodea la demolición. (International Financial Reporting Standard, 2012).

Cada contrato debe tratarse como una unidad de negocio independiente y los requisitos contables de la NIC 11, se aplican generalmente por separado sin embargo en algunas ocasiones se deberán agrupar o segmentarse estos con el fin de reflejar mejor la esencia económica de la operación.

Cuando exista un contrato que abarque la construcción de varios activos, cada uno de estos debe tratarse como un elemento por separado debido a que se puede dar que las propuestas económicas para la realización del activo fueron diferentes, han sido negociados por separado, pueden identificarse los ingresos y costos de cada activo.

Adicionalmente si llegase a existir un grupo de contratos para uno o más clientes este debe ser tratado como un único contrato de construcción si el grupo de contratos se negocia como un solo paquete, estén íntimamente relacionados y hagan parte de un único proyecto con margen de beneficio global (International Financial Reporting Standard (2012).

También un contrato puede contener la construcción de un activo adicional a lo estipulado originalmente o puede ser modificado para la inclusión del nuevo activo, el activo adicional debe tratarse como un contrato independiente si este difiere significativamente bien sea en diseño, tecnología, funcionalidad y si el precio del activo se negoció sin tener en cuenta el valor fijado en el contrato inicial.

Los ingresos de actividades ordinarias que se reconocen en los contratos construcción son los comprendidos en contrato inicial, las modificaciones, las reclamaciones y los incentivos que se deriven de este.

Entendiéndose modificación como todo cambio realizado por el cliente en el alcance del trabajo a ejecutarse cuya variación puede aumentar o disminuir los ingresos generados por el contrato inicial, para que estos cambios puedan ser incluidos como ingresos deberán estar aprobados y ser medidos con suficiente fiabilidad.

Las reclamaciones son las cantidades que un contratista espera cobrar del cliente o de un tercero, como reembolso de costos no incluidos en el precio del contrato, como este cobro es incierto se incluirá como ingreso cuando hayan alcanzado su nivel de maduración

de manera tal que no exista duda de que el cliente acepte la reclamación y que el importe aceptado pueda ser medido con fiabilidad.

También se reconoce como ingresos de actividades ordinarias los pago por incentivos que son aquellas cantidades adicionales reconocidas al contratista si este cumple o sobrepasa determinados niveles de ejecución en el contrato, estos se incluirán como ingreso cuando el contrato está lo suficientemente avanzado y cuya probabilidad es muy alta de alcanzar los niveles de realización o se sobrepasen, además el valor generado por los incentivos se puede medir con fiabilidad.

La medición de los ingresos se deberá reconocer por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades cotidianas procedentes del contrato estará afectada por diversas situaciones inciertas, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan, ser revisadas constantemente a medida que se realizan hechos se resuelven las incertidumbres. Razón por la cual, el valor de los ingresos de actividades ordinarias del contrato puede aumentar o disminuir de un periodo a otro.

La NIC 11 establece la clasificación de los costos en un contrato de construcción catalogándolos en: costos directos del contrato, costos generales que puedan ser imputados a un contrato específico y cualquier otro tipo de costo que se puedan cargar al cliente bajo los términos pactados en el contrato (International Financial Reporting Standard, 2012).

Dentro de los costos generales se incluyen aquellos derivados de los seguros, costos de diseño y asistencia técnica no relacionados directamente con ningún contrato específico y costos indirectos de construcción tales como préstamos, elaboración de nóminas etc.

Entre los costos específicamente atribuibles al cliente, bajo los términos pactados en el contrato de construcción se pueden incluir algunos costos generales, costos de desarrollo siempre y cuando este haya sido pactado.

Dentro de los costos directos del contrato se encuentran la mano de obra utilizada para la construcción del activo, materiales, depreciación de las maquinaria y equipo usada para la ejecución del contrato, costos de traslados de la maquinaria, así como los costos del alquiler de cualquier tipo de activo utilizado para llevar a cabo el contrato, costos de diseño, asistencia técnica, rectificaciones y garantías necesaria en el desarrollo la obra.

En Colombia no existe una reglamentación definida para el manejo contable de los contratos de construcción, las compañías dedicadas a la explotación de esta actividad cuya esencia del negocio se encuentra en la realización y ejecución de los contratos adquiridos, llevan su contabilidad basada en el decreto reglamentario 2649 expedido el 29 de diciembre de 1993, mediante el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados, entendiéndose por principios de contabilidad el conjunto de conceptos básicos y reglas que deben ser observados al registrar e informar contablemente sobre los asuntos o actividades de personas naturales o jurídicas, razón por la cual éstas han buscado métodos que les permita medir de la mejor manera el registro de sus ingresos y costos, ya que es característico de este negocio, que su actividad se desarrolle en más de un periodo contable.

Para Colombia es muy importante la guía que presenta la NIC 11, porque establece reglas y lineamientos que deben seguir las entidades que manejen contratos de construcción, estos lineamientos les permitirán identificar claramente el método a usar en el reconocimiento de los ingresos y costos, dejando de lado los métodos usados actualmente por este tipo de compañías que lo hacen de manera similar al método de porcentaje de terminación con la variable que su reconocimiento del ingreso solo se da cuando se cumple el requisito formal de la emisión de la factura. Otras compañías lo hacen por el método del contrato cumplido y el reconocimiento de los ingresos y costos se da cuando la obra es terminada, situación que no permite reflejar la realidad económica de la compañía.

El método de porcentaje de realización o grado de avance tratado por la norma internacional de contabilidad 11 contratos de construcción, requiere que el resultado sea estimado con suficiente fiabilidad, teniendo en cuenta todas las posibles variaciones que pueda tener este, como son las modificaciones al contrato, las reclamaciones, los incentivos y las posibles pérdidas que pueda generar este, es por ello que las empresas dedicadas a esta actividad tienen que ser capaces de hacer un estimado confiable del total de los ingresos ordinarios del contrato, la etapa de terminación, y los costos para terminar el contrato.

Este método presenta una ventaja significativa frente al método de terminación de contrato que es la de reflejar la utilidad en el ejercicio durante el cual se llevó a cabo la actividad generadora de la misma (García, 2008).

### **Desarrollo del tema**

Los contratos de construcción son desarrollados por compañías dedicadas a la explotación de este sector como ya se ha manifestado anteriormente, entendiéndose como compañía constructora según las normas establecida.

4ª acepción: “Casa o sociedad mercantil o industrial fundada para emprender o para llevar a cabo construcciones, negocios o proyectos de importancia.

6ª acepción: “Entidad integrada por el capital y el trabajo como factores de producción y dedicada a actividades industriales mercantiles o prestación de servicios generalmente con fines lucrativos y con la consiguiente responsabilidad.

### **Características de las empresas constructoras**

El trabajo se ejecuta mediante cláusulas contractuales y la utilización de servicios de un ingeniero civil, para la dirección del proyecto y elaboración de planos, estos contratos son ejecutados cuando se crea un proyecto de un bien único.

La mano de obra requerida en estos contratos la proporciona el contratista, el personal calificado es ubicado directamente por la constructora, esta puede realizar diferentes tipos de construcción como:

Construcciones Privadas

Construcciones Públicas

Construcciones Industriales

Obras Públicas

Las empresas constructoras tienen un campo de acción muy diversificado, estas se especializan de acuerdo a la línea de construcción que desarrolle el cual los delimitan en la actividad que realizan.

### **Método de reconocimiento de ingresos**

Los contratos de Construcción presentan un problema para la elaboración de los estados financieros, con la NIC 11 se resuelve esta situación permitiendo utilizar dos

métodos para reconocimiento de los ingresos y costos con referencia al estado de realización del contrato al final del periodo contable los cuales serán aplicados de acuerdo al grado de fiabilidad que se le pueda estimar al resultado de un contrato.

El primer método se denomina porcentaje de terminación donde el reconocimiento de los ingresos generados en el desarrollo ordinario de la actividad productora y los gastos son determinados por el grado de ejecución del contrato a la fecha de cierre del ejercicio contable y este pueda ser medido con suficiente fiabilidad, bajo este método los ingresos se reconocen como tal, en el resultado del periodo, a lo largo de los periodos contables en los que se ejecute la obra, los costos incurridos en la realización del activo se reconocerán normalmente como gastos en el resultado del periodo en el que se ejecute el trabajo.

Es claro que si existe un contrato garantiza que los ingresos se van a realizar aunque la percepción de estos se da hasta que se entregue el bien, la pregunta es qué se debe esperar a la finalización del trabajo para reconocer los ingresos o si se puede ir reconociendo a medida que progresa su ejecución.

Pues bien, teniendo en cuenta que un contrato de costo más margen es un tipo de contrato que requiere que un cliente pague todos los costos asociados con el proyecto más una cuota por el rendimiento del contrato. Muchos contratos del gobierno utilizan el modelo de costo más margen. En la mayoría de los casos, la cuota para el rendimiento de un contrato de costo más margen es un porcentaje establecido de los costos de trabajo facturados al cliente. Puedes, por lo tanto, calcular manualmente esta cantidad con alguna información básica del contrato y los costos de trabajo reales.

### **Aspectos de las incertidumbres relativas de reconocimiento de los ingresos**

Cuando la cuantificación de los ingresos no se puede determinar dentro del límite razonable.

Cuando existen reducciones y ampliaciones dependiendo del tipo de contrato que sean importantes para estimarse, estas modificaciones se pueden ajustar a los ingresos.

Los costos totales se pueden acumular razonablemente, en este caso los ingresos no deben diferirse, sin embargo cuando los costos por incurrir no se puedan diferir el

reconocimiento de los ingresos deben hacerse de una forma prudente y diferirse el reconocimiento de los ingresos.

Los contratos de construcción comprenden el valor inicial de los ingresos estipulado en el contrato, cualquier tipo de modificación contractual así como reclamaciones o incentivos.

Los ingresos siempre se miden por su valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, los cuales pueden cambiar la cuantía de ingresos de un periodo a otro, por modificaciones que aumentan o disminuyan los ingresos después de que ya se ha pactado el contrato inicial.

### **Porcentaje de terminación o grado de avance**

Mediante este método los ingresos se reconocen en el estado de resultados durante el periodo contable que se lleva a cabo la ejecución del contrato de la misma forma los costos se reconocen como gastos del periodo contable en el que se realice el trabajo, cuando los costos son mayores que los ingresos la pérdida se reconoce inmediatamente.

### **Contabilización de grado de avance**

En este caso se observa lo siguiente en el manejo de las cuentas principales:

Los gastos y los costos directos se registran en una cuenta de inventarios de construcción en curso (activo).

Los ingresos recibidos por la venta del bien se registran en una cuenta de clientes anticipos recibidos de terceros (pasivo).

En el momento de realizar un anticipo de obra se descuenta la rete garantía el cual el porcentaje de descuento es estipulado en el contrato de obra.

### **Ventajas del grado de avance**

Se van registrando los ingresos en la medida en que se van adelantando los trabajos.

Se registran los ingresos en los periodos en los que se generan los gastos.

Exige un sistema de contabilidad donde puede realizar presupuestos y estimaciones confiables sobre los costos y el grado de avance de la obra.

Permite realizar comparaciones de varios resultados de estados financieros.

Se basa en los resultados finales y no en estimaciones.

Reduce al mínimo el riesgo de dar reconocimiento a ingresos o a utilidades que pueden no haber sido devengados.

### **Desventajas**

Existe la necesidad de estimar el costo total de la obra.

Al determinar los ingresos se puede incurrir en errores que pueden afectar el estado de resultados.

Presenta una visión muy parcial de las actividades de la entidad cuando se necesita más de un período contable para terminar el contrato.

Existencia de un desfase temporal entre el registro de ingresos y gastos.

### **Reconocimiento de ingresos**

Cuando se inicia una obra, se establecen etapas del proyecto, en la medida en que estas se van cumpliendo, la constructora de acuerdo a lo estipulado en el contrato debe facturar el valor correspondiente al corte ejecutado, deduciendo el anticipo recibido y el contratante le retiene un porcentaje como garantía del trabajo realizado el cual se devuelve con la terminación del contrato expidiendo al finalizar un paz y salvo. Este caso es en cuanto al contratado.

En cuanto al contratante reconoce su ingreso en el momento de la venta de los bienes o la prestación de los servicios correspondientes. Sin embargo, en las actividades



realizadas bajo contratos de larga duración, el reconocimiento de los ingresos plantea una problemática más compleja, que se deriva de las siguientes circunstancias:

El hecho de que los trabajos se realicen bajo contrato determina que existe una garantía razonable de que los ingresos se van a realizar; aunque su percepción íntegra no suele tener lugar hasta que se ha entregado el objeto de venta. En consecuencia, lo que se plantea es si se debe esperar a la finalización del trabajo para el reconocimiento de los ingresos, o si se pueden ir reconociendo éstos a medida que progresa su ejecución, es decir en la venta de un inmueble el cliente realiza abonos mensuales que lo lleva a completar una cuota inicial del valor del bien, estos serían ingresos para el vendedor, el cual no es reconocido sino hasta el momento de generar un escritura.

El largo proceso productivo. El hecho de que el periodo de ejecución del pedido supere un ejercicio económico, junto con la necesidad de determinar el resultado periódico, agrava el problema de la imputación de los ingresos que se derivan del mismo a los periodos que dura la fabricación. La mayoría de las empresas constructoras fijan sus precios de ventas de acuerdo al presupuesto que establecen con los costos estipulados en el mercado, según esto se pacta un incremento periódico que puede ser de tres a seis meses. La incertidumbre de los precios de venta y del costo del producto ofrecido, y como consecuencia, el resultado de la operación. Esta incertidumbre depende en gran medida de la modalidad de contratación.

Las utilidades reportadas periódicamente no reflejan el nivel de actividad de los contratos durante el periodo. Hay un continuo intervalo de retraso entre el ejercicio en que se ejecuta el trabajo y aquel donde se da reconocimiento a los ingresos respectivos.

Si tomamos como punto de referencia los principios contables, estas circunstancias plantean un conflicto entre el principio de prudencia y el principio de correlación de ingresos y gastos. De acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos, el ingreso debe reconocerse a medida que se van generando los correspondientes gastos para la ejecución del pedido, es decir, a medida que avanza su ejecución. Por otro lado, la aplicación del principio de prudencia lleva a que, dada la incertidumbre sobre el resultado final, no se reconozcan los ingresos hasta que éstos no se hayan materializado, es decir, hasta que el pedido no se haya entregado al cliente.

Para ilustrar de manera práctica la operación de cada uno de los métodos señalados, se presenta el siguiente caso práctico.

La Constructora ABC SA, el primero de Enero de 2012 presenta un contrato a Edificio Bella Suiza SAS, para la construcción de oficinas ubicadas en la Kra. 7 Con calle 127, cuyo precio fijo es de 12.000.000.000 Millones de pesos, recibiendo un anticipo del 25% del valor del contrato; La obra fue programada para realizarse en 3 años, con un costo total de 8.000.000.000 millones de pesos, valor que se mantuvo dado que en los años de ejecución de la obra, no hubo variación en los ingresos y costos estimados totales se incurrió en los siguientes costos.

**Tabla 1. Variación de costos estimados totales**

	<b>AÑOS</b>	<b>COSTOS INCURRIDOS</b>
1	2.012	2.000.000.000,00
2	2.013	2.800.000.000,00
3	2.014	3.200.000.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>8.000.000.000,00</b>

Al final de cada año, el Contratista presenta un reporte con soporte de los costos y el grado de avance de la obra, de acuerdo a las políticas de la entidad contratante el cual era cancelado después de 15 días de radicar la factura. El reporte facturado en cada año se verá reflejado en la siguiente Tabla.

**Tabla 2. Reporte facturado**

	<b>AÑOS</b>	<b>BASE FACTURACION</b>
1	2.012	25% 3.000.000.000,00
2	2.013	35% 4.200.000.000,00
3	2.014	40% 4.800.000.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>100% 12.000.000.000,00</b>

El 2 de Enero de 2012 el Edificio Bella Suiza SAS, Realiza unos giros por el 25% del valor del contrato como anticipo del mismo, la constructora ABC SA. Lo contabiliza de la siguiente manera.

**Tabla 3. Contabilización Valor del Contrato**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
BANCO	2.370.000.000	
ANTICIPO DE OBRA		3.000.000.000
RETE GARANTIA 10%	300.000.000	
ANTICIPO DE OBRA		3.000.000.000
RETENCION DE OBRA	330.000.000	
<b>TOTAL</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000,00</b>

Desde el periodo comprendido entre el 2 de Enero al 31 de Diciembre de 2012, se incurrieron en (\$ 2.000.000.000,00) Dos mil Millones de pesos, de costo de obra que comprendían, Mano de obra, Materiales usados en la construcción, Alquileres, Diseños y otros costos director y otros costos adicionales como seguros, asistencia técnica, costos indirectos de fabricación (nomina), estos costos se registran de la siguiente manera.

Y así sucesivamente para el resto de los años hasta llegar al tercer año y finalización del proyecto que es en el año 2014.

**Tabla 4. Registro Costos Indirectos de Fabricación**

<b>FECHA</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	COSTO DE CONSTRUCCION EN		
02/01/2012	PROCESO	2.000.000.000	
02/01/2012	BANCO		2.000.000.000
	<b>TOTAL</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000,00</b>

El resumen de los Estados Financieros durante el periodo de ejecución de la construcción es el siguiente:

**Tabla 5. Resumen Estados Financieros**

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>Ingresos Ordinarios</b>	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Total Ingresos Ordinarios	<u>12.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>
Costo Contrato a 31/12/2012	2.000.000.000	2.800.000.000	3.200.000.000
Costo para determinar el contrato	6.000.000.000	5.200.000.000	4.800.000.000
Costos Totales Estimados	<u>8.000.000.000</u>	<u>8.000.000.000</u>	<u>8.000.000.000</u>
Ganancia Total Estimada	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
porcentaje de realización	25%	60%	100%

Habiendo cumplido la constructora fielmente con la ejecución de la obra y las obligaciones derivadas, el contratante reintegra los dineros que se retuvieron como cuentas de rete garantías aplicadas a cada uno de los pagos, registrados de la siguiente forma:

**Tabla 6. Registro de Pagos**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
BANCO	1.200.000.000	
RETE GARANTIA 10%		1.200.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.200.000.000</b>	<b>1.200.000.000</b>

Como resultado de las operaciones se presentan los siguientes estados financieros:

**CONSTRUCTORA ABC SAS**

**Estado de Resultados**

**A JUNIO 30 DE 2014**

**(Expresado en Pesos)**

Ingresos	\$ 12.000.000.000
Costos de Construcción	<u>(\$ 8.000.000.000)</u>
<b>Ganancia</b>	<b>\$ 4.000.000.000</b>

## Conclusiones

Como resultados de la elaboración de este proyecto de grado sobre la aplicación de los métodos utilizados por las empresas constructoras para la elaboración de sus Estados Financieros con el fin de reconocer sus ingresos costos y gastos, se ha determinado que:

Con la aplicación de la NIC 11, la contabilización de los ingresos y costos se hará sobre una base real, lo cual dará lugar a la aplicación del análisis de los periodos contables, permitiendo lograr tener información de primera mano con la cual se pueden tomar decisiones oportunas en pro de la organización y con ello poder identificar y prevenir errores que puedan afectar el sistema financiero.

El método más reconocido es el porcentaje de realización o avance de obra por parte de organismos internacionales como el IASB, quien lo determina como el único método reconocido para el registro de ingresos y costos en los contratos de construcción de acuerdo a la NIC 11.

Algunos de los países que ya adoptaron las normas Internacionales de contabilidad se inclinaron hacia la utilización del método del porcentaje de realización de la obra por considerarlo el que mejor suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada periodo contable.

El método de porcentaje de realización es el que mejor se ajusta a la realidad económica de una compañía constructora dada su adaptación a los principios contables de causalidad y correlación entre ingresos y costos, al reconocer los ingresos en el mismo periodo que se generaron los gastos.

El método de porcentaje de realización sirve como guía a los contratistas puesto que le otorgara las herramientas necesarias para el tratamiento contable de los contratos de las obras a ejecutar, situación que reflejara razonabilidad en las cifras presentadas en los estados financieros.

Para Colombia la utilización del método de porcentaje de realización es un cambio importante debido a que en la actualidad se opta más por reconocer el ingreso al finalizar la obra, por la falta de un lineamiento claro al respecto.

La NIC 11 establece el tratamiento contable específicamente para aquellas obras que se realizan a través de contrato de construcción pero deja por fuera a las que se realizan sin un contrato.

## Referencias

- Ad-honorem, C. (s.f.). estudio de las normas relacionadas con contratos de construcción.
- Board, I. A. (s.f.). *www.ifrs.com*. Obtenido de Ifrs foundation and the IASB:  
<http://www.ifrs.org/IFRSs/IFRS-technical-summaries/Documents/Spanish2012/IAS11.pdf>
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2013). *Informe actividad edificadora*. Bogotá: Departamentos de Estudios Económicos y Técnicos.
- Chamizo González, J., & Santos Peñalver, J. (Octubre de 2010). Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios de construcción: la vigencia del método del contrato cumplido. *Partida Doble*(225).
- Conde, J. L. (2006). La información Contable en la empresa constructora: factores identificativos del fracaso empresarial. Valladolid, España.
- construccion, C. C. (2013). *Balance de la actividad edificadora: I semestre de 2013*. Bogota: Camara Colombiana de la Construcción.
- Garcia F, R. J. (21 de Julio de 2008). Analisis comparativo de los métodos terminados y porcentaje de ejecución y sus incidencias en la determinación de los resultados de Operación en la empresas constructoras. Cumana, Venezuela.
- Helio Fabio Ramírez Echeverry, L. E. (2010). Los contratos de construccion en Colombia e impacto al adoptar estándares internacionales de informacion financiera - Nic 11-. *Criterio Libre*, 185-207.
- International Financial Reporting Standard. (2012). *Norma Internacional de Contabilidad No 11 (NIC 11) NIC 11 Contratos de Construcción*. Obtenido de <http://www.ifrs.org/IFRSs/IFRS-technical-summaries/Documents/Spanish2012/IAS11.pdf>
- López Herrera, D., & Ballesteros Navarro, J. (2008). Reconocimiento de Resultados e imagen fiel de la empresa constructora. *Partida Doble*(18), 60 - 83.
- Lopez Raul, O. M. (2011). Reconocimiento de ingresos de actividades Ordinarias Provenientes de contratos de construcción de acuerdo con la norma internacional de informacion financiera para pequeñas y medianas entidades, aplicado a las empresas del área metropolitana del salvador. San Salvador, Salvador.



Tello, P. R. (2011). Reconocimiento de ingresos de la Empresas de Construcción .  
*Actualidad Empresarial No. 223*, I-12 - I-14.