

FIDUCIA INMOBILIARIA, COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, REGISTROS CONTABLES

Concepto 2023009142-002 del 13 de febrero de 2023

Síntesis: Teniendo en cuenta que es una obligación de la Fiduciaria la debida custodia de los soportes que justifican el reconocimiento de cada una de las operaciones efectuadas, los cuales deben mantenerse a disposición de la Superintendencia Financiera (SFC) y de los órganos de control de la entidad, y que son documentos soporte de los hechos económicos para los negocios inmobiliarios las instrucciones de contabilización recibidas por parte del fideicomitente siempre que cumplan con los requisitos contractuales y normativos, se considera que en caso que algún Órgano de Control solicite información adicional a nivel de documentos fuente sobre las instrucciones de contabilización de costos de los proyectos inmobiliarios, la Fiduciaria deberá estar en capacidad de gestionar y obtener dicha información con el constructor y/o fideicomitente del negocio.

«(...) solicita que se realicen algunas aclaraciones en relación con el concepto de “soporte” para efectos del registro contable de los costos de construcción asociados a los negocios de fiducia inmobiliaria. El contexto planteado en la consulta es el siguiente: *“para una sociedad fiduciaria que administra negocios inmobiliarios, la documentación soporte de los comprobantes de contabilidad relacionados con los costos de construcción se basan en las instrucciones de contabilización (anexos de contabilización de costos) enviados por el fideicomitente (constructora), los cuales no presentan un detalle uno a uno de lo que compone el valor registrado, así mismo no incluye factura o equivalente”*. De acuerdo con lo expuesto, esta Superintendencia dará respuesta a cada una de sus inquietudes de manera puntual, luego de presentar los siguientes antecedentes del funcionamiento de los negocios inmobiliarios:

Antecedentes:

Los negocios de fiducia inmobiliaria son aquellos que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Entre estos, se encuentran los negocios inmobiliarios bajo la modalidad de Administración y Pagos, en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

En los negocios inmobiliarios de administración y pagos normalmente se estipula que la responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa de desarrollar el proyecto, se encuentra bajo la responsabilidad del constructor o Fideicomitente, en el marco de la cual es dicho tercero quien tendrá el control operativo de la obra, la contratación de proveedores, adquisición de insumos y costeo del proyecto constructivo. No obstante, en la medida que en negocio fiduciario debe administrar el proyecto y realizar los pagos asociados a su desarrollo, este vehículo debe realizar el reconocimiento de las diferentes operaciones asociadas con el proyecto entre ellas el reconocimiento de inventarios, pasivos a favor de proveedores, pagos a terceros, etc.

Es por esto que esta Superintendencia en conceptos anteriores, ha manifestado que las Sociedades Fiduciarias son responsable de llevar la contabilidad y de reconocer fielmente los hechos económicos de los negocios fiduciarios que administra y en su deber de diligencia debe realizar todos los actos que le permitan cumplir con las obligaciones y objetos establecidos en cada uno de los contratos de fiducia, así como de mantener los registros contables de acuerdo con la realidad económica del fideicomiso y en cumplimiento con la normatividad contable vigente aplicable al negocio fiduciario, de acuerdo con los marcos técnicos normativos existentes en Colombia.

En las actividades de supervisión adelantadas por esta Superintendencia se ha observado que en la Industria existen diferentes esquemas operativos a través de los cuales las Fiduciarias celebran los contratos de fiducia inmobiliaria, en especial en relación con los esquemas operativos a utilizar para

realizar los pagos asociados al desarrollo del negocio a partir de los cuales se realizará el reconocimiento contable de las operaciones, cada uno de los cuales tendrá riesgos específicos respecto del manejo de los recursos y por lo tanto requerirá de controles particulares orientados a la mitigación de tales riesgos. Algunos ejemplos de estos esquemas operativos, pero sin limitar a estos, son los siguientes:

- **Manejo de Anticipos y legalización de costos:** bajo estos esquemas el negocio fiduciario realiza anticipos de recursos al Fideicomitente o Constructor, quien es el responsable de contratar lo requerido para la obra (mano de obra, materiales, proveedores, entre otros) y pagar a dichos terceros el valor contratado. Posteriormente el Fideicomitente o Constructor realiza la legalización del anticipo ante el negocio fiduciario según los procedimientos y requisitos contables y contractuales previstos para su regularización, producto de lo cual la Fiduciaria procede a realizar el reconocimiento de los costos asociados a la construcción como inventarios o construcciones en curso según el objeto del negocio y el marco técnico contable acordado contractualmente.
- **Pagos a terceros contra facturas:** En este tipo de esquema, el fideicomitente o constructor contrata los diferentes proveedores o compra de materiales y remite a la Fiduciaria las instrucciones para que el negocio realice su pago a terceros, adjuntando los soportes correspondientes y la fiduciaria actúa como agente de retención ante el beneficiario del pago. Adicionalmente, el Fideicomitente en cada instrucción debe informar a qué tipo de costo de la construcción está asociado este desembolso, para que la Fiduciaria pueda realizar su reconocimiento contable de forma adecuada, según el objeto del negocio y el marco técnico contable acordado contractualmente.
- **Instrucciones de Giros a terceros:** En estos casos, el fideicomitente o constructor contrata los diferentes proveedores o compra de materiales y remite a la Fiduciaria las instrucciones para que el negocio realice giro del pago neto al tercero. En el contrato se pactan los requisitos para la atención de giros, las cuales pueden ser con o sin remisión de soportes del servicio objeto de pago, así como qué tercero actuará como agente de retención y responsable de la elaboración y presentación de las declaraciones de dichas retenciones ante las autoridades tributarias. En estos casos el negocio gira los recursos al tercero atendiendo instrucciones del ordenador autorizado en el contrato, pero deberían pactarse mecanismos de control que le permitan a la fiduciaria verificar que los pagos están asociados al proyecto inmobiliario del negocio fiduciario y a qué tipo de costo corresponden.

Si bien los esquemas operativos pueden variar, es importante tener en cuenta que la responsabilidad de la Sociedad Fiduciaria en este tipo de negocios es la administración de recursos y bienes afectos al proyecto inmobiliario y/o la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto en el marco del alcance pactado en el contrato fiduciario. En atención a lo anterior, en el proceso de estructuración del negocio fiduciario, la Sociedad Fiduciaria debe realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto¹, así como estructurar contratos fiduciarios que se adecuen a las necesidades específicas del negocio y efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.

Como se señaló anteriormente, en el caso de los desembolsos de recursos asociados al proyecto inmobiliario, los riesgos varían dependiendo del esquema operativo pactado en el contrato, frente a los cuales las Fiduciarias en atención al deber de protección de los bienes fideicomitados, deben definir e implementar los controles necesarios para proteger y defender los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato.

En este sentido por ejemplo, si se pacta que los desembolsos se realizarán a través de anticipos al

¹ Entre estos riesgos, se encuentran los asociados a errores en el reconocimiento contable de las operaciones del negocio de acuerdo con los esquemas operativos pactados en el contrato para desarrollar el control de los recursos y su desembolso a terceros, los riesgos de que los recursos del proyecto no se destinen a la finalidad contratada, riesgos tributarios asociados con las retenciones sobre desembolsos que se realicen a través del negocio, etc.

Fideicomitente o constructor, se deberían definir contractualmente los procedimientos y requisitos para su regularización, garantizando que la Fiduciaria cuente con los soportes adecuados que le permitan verificar que los recursos fueron destinados a la finalidad del proyecto inmobiliario y contar con el detalle de información requerida para realizar el reconocimiento de los hechos económicos en el negocio fiduciario. En la industria se ha observado adicionalmente el uso de pólizas de buen manejo del anticipo² para los Fideicomitentes.

Así mismo, si el esquema fiduciario acordado contractualmente, es a través de giros a terceros instruidos por el Fideicomitente, donde no se suministran los soportes que dan origen al desembolso que le permitan a la Fiduciaria verificar su asociación con el proyecto y la información necesaria para el reconocimiento de su contrapartida en el negocio (inventarios, propiedades, planta y equipo, etc) se deberán establecer requisitos adicionales que le brinden seguridad sobre dichos aspectos. La industria ha desarrollado actividades mitigantes tales como la inclusión de la figura de interventor financiero, técnico y/o administrativo que realice verificación de la obra³ y quien participa y da un visto bueno a las instrucciones de giro (o solicitudes de legalización de anticipos en el caso anterior) o definir el nivel de detalle requerido para garantizar el adecuado reconocimiento de la contrapartida del desembolso (inventario o construcciones en curso).

INQUIETUD No. 1: “Se considera soporte para los negocios inmobiliarios las instrucciones (anexos) de contabilización recibidas por parte del fideicomitente para justificar el reconocimiento de la operación efectuada”

De conformidad con las normas vigentes los soportes que hacen parte de la contabilidad deben cumplir los requisitos establecidos en el anexo 6 del DUR 2420 de 2015 respecto de lo cual el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones en torno a su validez y requisitos, como se puede observar en los conceptos No. 2021-0095⁴ y 2022-0578⁵ en el que se indicó lo siguiente:

- “Los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren (artículo 6 del anexo 6 DUR 2420 de 2015);
- Los soportes deben adherirse a los comprobantes de contabilidad respectivos o, dejando constancia en estos de tal circunstancia, conservarse archivados en orden cronológico y de tal manera que sea posible su verificación (artículo 6 del anexo 6 DUR 2420 de 2015);
- Los comprobantes de contabilidad deben prepararse con fundamento en los soportes, por cualquier medio y en idioma castellano (artículo 7 del anexo 6 DUR 2420 de 2015);
- Los comprobantes de contabilidad deben ser numerados consecutivamente, con indicación del día de su preparación y de las personas que los hubieren elaborado y autorizado (artículo 7 del anexo 6 DUR 2420 de 2015);
- Se debe indicar la fecha, origen, descripción y cuantía de las operaciones, así como las cuentas afectadas con el asiento (artículo 7 del anexo 6 DUR 2420 de 2015);

Por lo anterior, los documentos que cumplan con lo señalado anteriormente podrán ser considerados como soportes para efectos contables, debidamente impresos o en medio virtuales, siempre que se garantice su verificación. Ejemplos de este tipo de soportes pueden ser: facturas o documentos equivalentes, recibos de caja, cuentas de cobro, contratos, escrituras públicas, notas débito o crédito, notas de contabilidad, comprobantes de ingreso o egreso, recibos de caja, consignaciones, remisiones, órdenes de compra, pagarés, entradas o salidas de almacén, entre otros. Así mismo, es pertinente se tenga en cuenta lo establecido en la Ley 527 de 1999 sobre la validez jurídica de los mensajes de datos”

En atención a lo anterior, se debe tener presente que en los negocios inmobiliarios existen diversos tipos de operaciones sujetas a reconocimiento contable (adquisición de terrenos, recepción de recursos, compra de materiales para la construcción, escrituración de los inmuebles, etc) para cada una de las cuales la Fiduciaria tiene la responsabilidad de establecer los criterios que garantizarán la idoneidad de los soportes de acuerdo con el esquema operativo acordado contractualmente para

² La suscripción de pólizas de buen manejo del anticipo es una buena práctica de la industria que le permite a la Fiduciaria dar cuenta de la diligencia en el control de la destinación de los recursos desembolsados para el desarrollo del proyecto constructivo.

³ Contar con un tercero independiente (interventor) o personal con experiencia específica que apoye a la Sociedad Fiduciaria en la revisión financiera y administrativa del proyecto e informe los niveles de avance de obra y su consistencia frente a los reportes de legalización de obra realizados por el constructor, es una buena práctica de la industria. Esta figura sólo es obligatoria en los negocios cuyo objeto esté dirigido a la comercialización de participaciones fiduciarias.

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0bc4e79f-66e7-4a08-913b-b52e2640fab0>

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=9d69862f-0e70-4d87-9a7e-60ccce4d555d>

el desarrollo del negocio⁶, "teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate"⁷, y que estos deben estar autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren, teniendo en cuenta que la normatividad vigente permite que tales soportes sean de origen interno o externo a la entidad.

En este sentido, se debe tener en cuenta que el negocio fiduciario se regula por lo que establezcan las partes en el contrato (siempre que no esté en contravía de las normas vigentes), el cual es ley para las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, por remisión del artículo 822 del Código de Comercio, por lo tanto, en los negocios fiduciarios en los que se establecen responsabilidades en cabeza del constructor, desarrollador, fideicomitente o cualquier otro tercero responsable del proyecto inmobiliario, se deben señalar las obligaciones⁸ o acuerdos realizados entre las partes respecto de la entrega de soportes por parte de dichos terceros a la Sociedad Fiduciaria para el respectivo reconocimiento contable, sin olvidar que la Sociedad Fiduciaria es la responsable por cerciorarse que se cumplen *satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas de los estados financieros del negocio fiduciario, previo a su emisión*⁹.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la inquietud que se formula surge específicamente en la etapa asociada al registro contable del Inventario, se deben considerar que cada negocio fiduciario debe atender los requerimientos aplicables según el marco contable normativo pactado contractualmente¹⁰. No obstante, esta Superintendencia en el numeral 6.6 del Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera, ha señalado lo siguiente:

"6.6. INVENTARIOS

6.6.2 Reconocimiento y Medición

(...)

Inventario de Proyectos Inmobiliarios:

(...) será deber de la sociedad administradora solicitar a los constructores, oferentes o fideicomitentes del negocio, la información detallada para realizar el reconocimiento contable correspondiente. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras o conceptos similares, por lo tanto, las construcciones y demás desarrollos realizados sobre los terrenos, deberán ser registrados de forma desagregada a nivel de subcuenta de cada uno de los costos incurridos en el proyecto."

De acuerdo con la norma expuesta, en el caso de los negocios fiduciarios que realicen el registro contable del inventario asociado a proyectos inmobiliarios, la Fiduciaria deberá pactar contractualmente las obligaciones relativas al suministro de dicha información por parte de los constructores y/o fideicomitentes definiendo, ya sea en el contrato, sus anexos o manuales operativos los requisitos para que la información o soportes remitidos le permitan realizar el reconocimiento contable de los inventarios de forma desagregada y a nivel de subcuenta por cada uno de los costos incurridos en el respectivo proyecto y tener una seguridad razonable respecto de los hechos económicos objeto de reconocimiento contable en el negocio fiduciario.

En relación con la seguridad razonable, la Fiduciaria en su deber de diligencia y de acuerdo con el análisis de riesgos realizado para el negocio, debe acordar con el Fideicomitente (o responsable del suministro de la información contable del proyecto) los mecanismos a través de los cuales se garantizará la existencia, integridad y valoración de estos activos. Esta información deberá cumplir en todo caso con los requisitos de autorización definidos por la Sociedad Fiduciaria, tal como es el caso de las aprobaciones de interventores, contadores, o revisores fiscales o incluso informes de

⁶ Los esquemas del negocio se describen en los antecedentes de la comunicación.

⁷ Ver requisitos sobre soportes contables del artículo 3 del anexo 6 del Decreto 2420 de 2015

⁸ El Numeral 5.2.3.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la CBJ requiere que en los contratos de fiducia inmobiliaria se incluya "La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información (...)" que se debe revelar en las rendiciones de cuentas e informes periódicos en este tipo de negocios

⁹ De acuerdo con el artículo 3 del anexo 6 del Decreto 2420 de 2015. Las afirmaciones son: **Existencia:** Los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período. **Integridad:** Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos. **Derechos y obligaciones:** Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte. **Valuación:** Todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados. **Presentación y revelación:** Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

¹⁰ Grupo 1-NIIF Plenas, Grupo 2- NIIF Pymes o el capítulo XXIX de la CBCF para los negocios que apliquen el grupo 3 de la carta circular 001 de 2015.

revisión o de razonabilidad sobre la información contable suministrada por otros terceros independientes.

Por lo anterior, las instrucciones de contabilización recibidas por parte del fideicomitente se podrán considerar soporte de la operación, siempre que cumplan con los criterios definidos por la Fiduciaria para garantizar la idoneidad del soportes, las instrucciones especiales para el registro de inventario de proyectos inmobiliarios establecidas entre las partes y la normatividad vigente relacionada con los requisitos para que las certificaciones constituya una prueba de la existencia y valor de las operaciones objeto de registro.

Sobre el particular, resulta relevante el concepto 2020-0523¹¹ emitido por el CTCP en el cual dicho organismo manifestó lo siguiente, en relación con los requisitos para que la contabilidad constituya prueba para un contribuyente:

- Los libros de contabilidad deben estar llevados en debida forma (art. 772 del E.T.), es decir que cumple las especificaciones legales (sentencia C-062 de 2008¹²);
- Mostrar fielmente el movimiento diario de ventas y compras (art. 773 del E.T.);
- Debe reflejar la situación económica y financiera de la empresa (art. 773 del E.T.);
- La contabilidad debe encontrarse respaldada por comprobantes internos y externos, que sirven de respaldo a los registros contables (art. 774 del E.T. y 51 del Código de Comercio);
- La contabilidad debe llevarse en idioma castellano, por partida doble, de manera que suministre una historia clara, completa, y fidedigna de los negocios del comerciante (art 50 del Código de Comercio); la fidedignidad significa que es digno de fe y crédito¹³.
- Los registros contables se hacen de manera cronológica, referenciando los comprobantes de contabilidad que las respalden (art 53 del Código de Comercio);
- Los comprobantes de contabilidad es el documento que se elabora previamente al registro de cualquier operación y en el cual se indicará el número, fecha, origen, descripción y cuantía de la operación, así como las cuentas afectadas con el asiento. Cada comprobante deberá tener los documentos que lo justifiquen (art 53 del Código de Comercio);

Adicionalmente, el fideicomitente debe estar en capacidad de presentar cualquier soporte o detalle sobre los saldos certificados, cuando sea requerido por la Fiduciaria u órganos de control, como la revisoría fiscal, en los procesos de revisión de la razonabilidad de los estados financieros del fideicomiso.

INQUIETUD No. 2: “*podiera un órgano de control sustentar sus conclusiones basado en las instrucciones de contabilización recibidas por parte del fideicomitente?*”

Los órganos de control tales como la Revisoría Fiscal y entidades de Supervisión tienen asignadas responsabilidades específicas con respecto a las sociedades Fiduciarias auditadas y vigiladas respectivamente. Así las cosas, la necesidad de dichos órganos de solicitar información adicional a las instrucciones de contabilización remitidas por parte de los fideicomitentes para profundizar en otros documentos fuente tales como facturas, documentos equivalentes, informes de interventoría, entre otros, dependerá del criterio del auditor/supervisor y del alcance de los trabajos de auditoría o de supervisión que se adelanten y del juicio del auditor respecto de la suficiencia de los soportes para respaldar las afirmaciones de existencia y valuación de los activos y pasivos generados producto de las operaciones objeto de reconocimiento en los estados financieros del negocio fiduciario.

¹¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4d5223f0-1ac6-4330-8f18-a8f93a36009f>

¹² Tomado de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/C-062-08.htm>, “a) Para que los libros de contabilidad sean eficaces como prueba en litigio, se requiere que sean llevados en debida forma. En otras palabras, la contabilidad que puede hacerse valer como medio probatorio es la que cumple con las especificaciones de la ley. Una contabilidad que no satisfaga las exigencias legales o no lleve los libros indicados por la ley no puede considerarse fidedigna y, por tanto, no puede constituir prueba de lo que en ella se consigna. A juicio del citado tratadista, la contabilidad llevada en forma irregular no constituye ni siquiera principio de prueba que permita complementarse con documentos anexos”.

¹³ Tomado de <https://dle.rae.es/fidedigno>

Por ejemplo, en el caso de la Revisoría Fiscal, la evaluación integral que sustenta la emisión de sus informes y dictámenes abarca la realización de auditorías financiera, de cumplimiento, de gestión y de Control Interno, por lo tanto, es el Revisor Fiscal el que debe determinar si para la ejecución de tales auditorías requiere información adicional, en cuyo caso, deberá gestionarla con la Sociedad Fiduciaria y ésta solicitarla al Fideicomitente (o responsable de la construcción del proyecto) según los acuerdos contractuales realizados.

Adicionalmente es necesario tener en cuenta que el numeral 3.4 del Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera, establece lo siguiente respecto a los criterios Generales de Reconocimiento, Medición, Presentación y Revelación de los negocios:

“3.4. Criterios Generales de Reconocimiento, Medición, Presentación y Revelación

Reconocimiento: (...) De acuerdo con las instrucciones impartidas en esta norma el reconocimiento de los hechos económicos deberá realizarse a nivel de documento fuente utilizando el Catálogo (es decir, desde la incorporación de la información en los comprobantes contables y en los aplicativos utilizados por la sociedad administradora para el reconocimiento de los hechos económicos y la elaboración de los informes correspondientes). La sociedad administradora deberá evaluar que los soportes que acreditan las operaciones de los negocios cumplan con los requisitos legales.

La sociedad administradora deberá realizar la debida custodia de los soportes que justifican el reconocimiento de cada una de las operaciones efectuadas, los cuales deberán mantenerse a disposición de la SFC, los órganos de control de la entidad y los fideicomitentes, beneficiarios o inversionistas, cuando así lo requieran. En caso de que los soportes no sean suministrados adecuadamente la sociedad administradora debe revelarlo de forma expresa en los Informes Financieros con Fines de Supervisión y en la rendición de cuentas.”

Por lo anterior, teniendo en cuenta que es una obligación de la Fiduciaria la debida custodia de los soportes que justifican el reconocimiento de cada una de las operaciones efectuadas, los cuales deben mantenerse a disposición de la Superintendencia Financiera (SFC) y de los órganos de control de la entidad, y que son documentos soporte de los hechos económicos para los negocios inmobiliarios las instrucciones de contabilización recibidas por parte del fideicomitente siempre que cumplan con los requisitos contractuales y normativos, se considera que en caso que algún Órgano de Control solicite información adicional a nivel de documentos fuente sobre las instrucciones de contabilización de costos de los proyectos inmobiliarios, la Fiduciaria deberá estar en capacidad de gestionar y obtener dicha información con el constructor y/o fideicomitente del negocio.

INQUIETUD No. 3: “que se considera soporte para este tipo de negocio de acuerdo con lo establecido en Capítulo XXIX”

De acuerdo con el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera se considera soporte los documentos que cumplan con lo requerido en los numerales 3.4 y 6.6 del citado capítulo, relacionados con las instrucciones especiales para el registro de inventario de proyectos inmobiliarios y de manera complementaria se deberán cumplir los requisitos que se hayan previsto contractualmente y en la normatividad vigente asociada a soportes contables y la contabilidad como medio probatorio.

(...).»