



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **20 MAR. 2015**

Señor
JOSÉ ISRAEL TRUJILLO DEL CASTILLO
Gerente de International Accounting S.A.S.
315-574-0730 y 311-766-2830
internationalaccounting@gmail.com

Fecha de Radicado:	26 de Enero de 2015
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP:	2015-053 -CONSULTA
Tema:	¿Cómo deben reconocer los inventarios las compañías que se dedican a la construcción y comercialización de bienes inmuebles?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

*Actualmente las empresas que tienen por objeto social la construcción y venta de bienes inmuebles costean sus inventarios incluyendo **todos** los costos y gastos fijos y variables por conceptos de materias primas directas e indirectas, mano de obra directa e indirecta, costos indirectos fijos y variables, **gastos de administración, gastos de ventas y gastos no operacionales (financieros y otros).***

Indica esto que durante el tiempo que dure cada proyecto o construcción de la obra, todos los gastos operacionales (de administración y ventas) y no operacionales no afectan los resultados del ejercicio de la entidad, sino que se reconocen como Inventarios de bienes en proceso, luego migran a bienes terminados y finalmente pasan a Costos de Ventas cuando enajenan los inmuebles.

Con relación a esta situación particular, se formula la siguiente pregunta:

¿El reconocimiento y medición descrito dado a sus Inventarios de bienes inmuebles por las entidades constructoras está de acuerdo con la NIC 2 de las NIIF Plenas y con la Sección 13 de NIIF para Pymes?



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

Las políticas contables aplicadas por la entidad deberán ser ajustadas para cumplir los requerimientos de la NIC 2 (Grupo 1) o de la Sección 13 de la NIIF para pymes (Grupo 2).

Contrario a la forma en que se ha interpretado el art. 63 del Decreto 2649 de 1993, que indica que el valor de los inventarios incluye todas las erogaciones y los **cargos directos e indirectos** necesarios para colocarlos en condiciones de utilización o venta, los nuevos marcos técnicos normativos establecen que el costo de adquisición de los inventarios comprenden el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos no recuperables, el transporte, la manipulación y **otros costos directamente atribuibles** a la adquisición de las mercaderías, materiales o servicios. Los costos directamente atribuibles son aquellos en que no se habría incurrido, emitido o formado el activo.

Por otra parte, los costos de transformación de los inventarios incluyen los costos directamente relacionados con las unidades de producción, tales como la mano de obra directa. También incluyen una distribución sistemática de los costos indirectos de producción variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados. La entidad estará obligada a distribuir los costos indirectos fijos de producción entre los costos de transformación sobre la base de la **capacidad normal** de los medios de producción.

A continuación transcribimos algunos párrafos de la NIC 2, en la que se hace referencia al reconocimiento y medición de los inventarios:

“Costo de los inventarios

10 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. (Negrilla fuera del texto)

Costos de transformación

12 Los costos de transformación de los inventarios comprenderán aquellos costos directamente relacionados con las unidades producidas, tales como la mano de obra directa. También comprenderán una parte, calculada de forma sistemática, de los costos indirectos, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados. Son costos indirectos fijos los que permanecen relativamente constantes, con independencia del volumen de producción, tales como la depreciación y mantenimiento de los edificios y equipos de la fábrica, así como el costo de gestión y administración de la planta. Son costos indirectos variables los que varían directamente, o casi directamente,



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

con el volumen de producción obtenida, tales como los materiales y la mano de obra indirecta. (Negrilla fuera del texto)

13 El proceso de distribución de los costos indirectos fijos a los costos de transformación se basará en la capacidad normal de trabajo de los medios de producción. Capacidad normal es la producción que se espera conseguir en circunstancias normales, considerando el promedio de varios periodos o temporadas, y teniendo en cuenta la pérdida de capacidad que resulta de las operaciones previstas de mantenimiento. Puede usarse el nivel real de producción siempre que se aproxime a la capacidad normal. La cantidad de costo indirecto fijo distribuido a cada unidad de producción no se incrementará como consecuencia de un nivel bajo de producción, ni por la existencia de capacidad ociosa. Los costos indirectos no distribuidos se reconocerán como gastos del periodo en que han sido incurridos. En periodos de producción anormalmente alta, la cantidad de costo indirecto distribuido a cada unidad de producción se disminuirá, de manera que no se valoren los inventarios por encima del costo. Los costos indirectos variables se distribuirán, a cada unidad de producción, sobre la base del nivel real de uso de los medios de producción. (Negrilla fuera del texto)

14 El proceso de producción puede dar lugar a la fabricación simultánea de más de un producto. Este es el caso, por ejemplo, de la producción conjunta o de la producción de productos principales junto a subproductos. Cuando los costos de transformación de cada tipo de producto no sean identificables por separado, se distribuirá el costo total, entre los productos, utilizando bases uniformes y racionales. La distribución puede basarse, por ejemplo, en el valor de mercado de cada producto, ya sea como producción en curso, en el momento en que los productos comienzan a poder identificarse por separado, o cuando se complete el proceso productivo. La mayoría de los subproductos, por su propia naturaleza, no poseen un valor significativo.

Cuando este es el caso, se miden frecuentemente al valor neto realizable, deduciendo esa cantidad del costo del producto principal. Como resultado de esta distribución, el importe en libros del producto principal no resultará significativamente diferente de su costo.

Otros costos

15 Se incluirán otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales. Por ejemplo, podrá ser apropiado incluir, como costo de los inventarios, algunos costos indirectos no derivados de la producción, o los costos del diseño de productos para clientes específicos. (Negrilla fuera del texto)

16 Son ejemplos de costos excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- (a) las cantidades anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de producción;
- (b) los costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en el proceso productivo, previos a un proceso de elaboración ulterior;
- (c) los costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales; y
- (d) los costos de venta (Negrilla fuera del texto)

17 En la NIC 23 Costos por Préstamos, se identifican las limitadas circunstancias en las que los costos financieros se incluyen en el costo de los inventarios". (Negrilla fuera del texto)



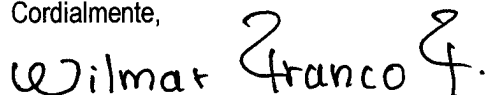
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Un tratamiento similar al establecido en la NIC 2 está contenido en los párrafos 13.5; 13.8; y 13.13 de la NIIF para Pymes.

En conclusión, este consejo considera que los costos de administración y ventas no cumplen las condiciones de capitalización como costo directamente atribuible, ya que son costos que no son costos que se hubieran evitado si la construcción del activo no se hubiera realizado.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón.
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP