



CTCP-10-00035-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
YENNY V OCAMPO CORTÉS
yenish1@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-035181

REFERENCIA:

Fecha de Radicado:	24 de diciembre de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018- 1131
Código referencia:	O-2-330
Tema:	Manejo de inventarios de bienes inmuebles

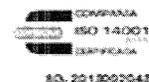
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Cuando una entidad adquiere bienes inmuebles con el objetivo de venderlos, como una actividad comercial, debe clasificar dichos activos como inventarios.

CONSULTA (TEXTUAL)

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co





Solicito su orientación respecto al tratamiento contable que se debe aplicar en el hecho económico que describo a continuación:

La empresa XYZ S.A.S. tiene como actividad económica la compra y venta de bienes inmuebles, es decir, el inventario disponible para la venta se compone de bienes inmuebles, los cuales tienen escritura pública a nombre de la empresa XYZ S.A.S. ¿Cuál es el tratamiento contable bajo NIIF que se le debe dar a estos bienes inmuebles? teniendo en cuenta que estos inmuebles son un inventario disponible para la venta.

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.

Los inventarios se clasifican en las Normas de Información Financiera (para entidades del grupo 1 o 2) de la siguiente manera:

Inventarios	NIC 2 – incluida en el anexo 1° del Decreto 2420 de 2015	Sección 13 de la NIIF para las PYMES – incluida en el anexo 2° del Decreto 2420 de 2015
Definición	Los inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios (NIC 2.6).	Los inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal del negocio; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios (párrafo 13.1).

De acuerdo con lo anterior, cuando una entidad adquiere bienes inmuebles con el objetivo de ser vendidos posteriormente en el curso normal de los negocios, como una actividad comercial, deberá clasificar dichos activos como inventarios, estableciendo las sub-clasificaciones que resulten pertinentes (ver NIC 2.8)¹. Si

¹ La NIC 2, párrafo 8, expresa lo siguiente: “Entre los inventarios también se incluyen (...), y también los terrenos u otras propiedades de inversión que se tienen para ser vendidos a terceros”.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



21



se espera que dichos bienes sean vendidos en períodos superiores de un año, la entidad deberá presentar en su estado de situación financiera dichos inventarios como parte de los activos no corrientes.

El marco de información financiera que aplique la entidad contiene los requerimientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de dichos inventarios. Un resumen de dichos requerimientos es el siguiente:

Temática	Recomendaciones
Medición inicial	Al costo, lo que incluye el valor pagado por ellos y los costos asociados con la adquisición y adecuación para para ser vendidos en la forma prevista por parte de la administración. El costo puede incluir los costos notariales (gastos de escrituración), la asesoría legal, las comisiones pagadas a terceros, lo relacionado con el registro de la escritura (oficina de instrumentos públicos), los impuestos al consumo de bienes inmuebles, impuestos de registro, entre otros.
Pagos posteriores relacionados con la administración del inmueble	Los pagos relacionados con impuesto predial, administración de la propiedad horizontal, servicios públicos, mantenimientos rutinarios, entre otros, incurridos en el periodo durante el cual el inmueble es mantenido por parte de la entidad, deberá tratarse como gasto del periodo y no podrán tratarse como mayor valor del inventario. Lo anterior porque se asimilan a gastos de administración de mantener la propiedad durante el tiempo que la entidad se demora en venderlos.
Costos de transformación o costos posteriores que adicionan valor al inventario.	En algunas situaciones las entidades que adquieren inmuebles para la venta en el curso normal de los negocios, realizan sobre ellos construcciones adicionales o efectúan mejoras que agregan valor al inmueble y que son requeridas para venderlos en los términos previstos por la administración. En estos casos la entidad deberá elaborar una política contable donde se especifiquen los costos que se incluirán como mayor valor de los inventarios por los inmuebles transformados o mejorados.
Fórmula de cálculo de los costos	Por tratarse de inventarios que no son habitualmente intercambiables entre sí (ver NIC 2.23 ²), se recomienda utilizar la identificación específica de sus costos individuales (a menos que se trate de constructoras que adquieren terrenos, los construyen y venden unidades inmobiliarias similares).
Identificación específica	La identificación específica del costo de un inmueble adquirido para ser vendido significa que cada costo concreto se asigna al inmueble correspondiente clasificado como inventarios (NIC 2.24).
Deterioro de	Al final del periodo, se debe calcular el valor neto de realización del inmueble

² El párrafo 23 de la NIC 2 menciona lo siguiente: "El costo de los inventarios de productos que no son habitualmente intercambiables entre sí, así como de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, se determinará a través de la identificación específica de sus costos individuales".

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



EQ-201000048

11



Temática	Recomendaciones
inventarios (importe recuperable de los inventarios)	clasificado como inventario. Si el valor neto de realización es superior al importe en libros del inventario no se debe realizar ningún ajuste. Si el valor neto de realización es inferior al importe en libros del inventario entonces deberá reconocerse una pérdida por deterioro valor de los inventarios hasta reducir el valor del importe en libros a su valor neto realizable (NIC 2.28 a NIC 2.33) ³ .
Valor neto de realización de los inmuebles clasificados como inventarios	Corresponde al precio estimado de venta del inmueble menos los costos relacionados con la venta del inmueble (comisiones, impuestos, gastos notariales y de registro, entre otros), menos los costos de mantenimiento o reparaciones (pintura, adecuaciones, entre otros) que deban realizarse al inmueble con el objetivo de venderlo (ver NIC 2.6).
Depreciación de los inmuebles	Los inmuebles adquiridos con el objetivo de ser vendidos en el curso normal de los negocios, no deben ser objeto de depreciación. Lo anterior no significa, que no se tenga la obligación de efectuar los ajustes por deterioro correspondientes cuando el valor neto de realización sea inferior al costo del activo.
Gastos financieros relacionados con la adquisición de inventarios de inmuebles	Para entidades que apliquen las NIF correspondientes al grupo 1, y en caso que el inmueble se considere como activo apto (ver NIC 23), los costos financieros podrán incluirse como costo del inventario durante el tiempo de capitalización establecido en las NIIF. En caso contrario deberá tratarse como gasto del periodo. Deberá tenerse en cuenta que los activos que ya están listos para el uso al que se les destina o para su venta no son activos aptos.
Revelaciones	Ver párrafos 36 al 39 de la NIC 2 (incorporada en el anexo 1° del Decreto 2420 de 2015).

³ El párrafo 28 de la NIC 2, menciona lo siguiente: "La práctica de rebajar el saldo, hasta que el costo sea igual al valor neto realizable, es coherente con el punto de vista según el cual los activos no deben registrarse en libros por encima de los importes que se espera obtener a través de su venta o uso".

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



21



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 de la Ley 1755 de 2015, 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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León.



El progreso
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 5 de Febrero del 2019

1-2018-035181

Para: **yenish1@hotmail.com**

2-2019-002352

YENNY VIVIANA OCAMPO CORTÉS

Asunto: MANEJO CONTABLE VENTA DE INMUEBLES-INVENTARIO

Es un placer para el CTCP enviar la respuesta a su consulta

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-1131 Manejo de inventarios de bienes inmuebles LVG WFF.pdf

Proyectó: LEONARDO VARON GARCIA

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Commutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v18

GD-FM-009.v17

