



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

CTCP-10-00863-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
BRENDA L. RODRIGUEZ
Constructora Ossa López
contador@ossalopez.com

Asunto: Consulta 1-2016-009963
Destino: Externo
Origen: 10



MinCIT

2-2016-011596
2016-06-30 03:29:56 PM FOL: 2
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: BRENDA RODRIGUEZ

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de 05 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-460-CONSULTA
Tema	Tratamiento de gastos en proyectos inmobiliarios y posibilidad de usar la NIC 23 en PYMES

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 3° 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

Por medio de la presente solicitamos amablemente su colaboración con la aclaración respecto a su concepto contable, partiendo de los siguientes hechos económicos:

- En una sociedad dedicada a la construcción de proyectos inmobiliarios con una duración promedio mayor a un año; el manejo contable de los gastos asociados directamente a proyectos inmobiliarios en curso como lo son: administrativos; honorarios, comisiones de venta, papelería, etc., los comerciales tales como: gastos de venta, publicidad y promoción y los gastos financieros tales como: intereses y gravámenes a los movimientos financieros, normalmente venían activándose en el inventario en la cuenta contable 14 construcciones en curso durante la ejecución del proyecto, conforme al Decreto 2649 de 1993.*
- Teniendo en cuenta lo dispuesto en la NIIF para Pymes, los valores por dichos conceptos se deberían registrar como gastos administrativos, de ventas o financieros en el año en que se causen,*

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



GD-FM-009.v11

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

independientemente del momento en el que se facturan o generan los ingresos por las ventas de los bienes inmobiliarios una vez terminados, asociados a dichos gastos.

De acuerdo a nuestro análisis la aplicación de esta norma, generaría una pérdida durante los primeros años de los proyectos, en los cuales no es posible reconocer el ingreso correspondiente a las ventas de los inmuebles ya que como empresa sólo podemos facturar el producto terminado una vez ha sido entregado al cliente y escriturado ante notaria; teniendo en cuenta lo anterior, estaríamos incurriendo en un desequilibrio financiero, puesto que los primeros años (fase de preventas y construcción de los inmuebles) se reportarían pérdidas, mientras que en otros, cuando se registran las ventas de los inmuebles, se presentaría una utilidad superior a la que realmente genera el proyecto, dado que los gastos mencionados anteriormente, se habrían cargado a resultados de periodos anteriores.

Como consecuencia de lo anterior, nuestra gestión en la gerencia de proyectos podría tener dificultades ante las entidades de crédito para financiar el capital de trabajo de dichos proyectos al presentar balances con resultados negativos.

Por lo anterior solicitamos a ustedes:

1. **Emitir su concepto sobre el tratamiento de los gastos para proyectos inmobiliarios en curso, es decir, tratamiento a los desembolsos y causaciones por conceptos de gastos de administración, gastos de ventas y costos financieros incurridos durante la etapa de ejecución de los proyectos de construcción de inmuebles para la venta.**
2. **Su concepto sobre la posibilidad de aplicar por excepción y como único caso en nuestra empresa que somos una Pyme, la NIC 23 que permite la capitalización de los costos financieros incurridos durante la etapa de fabricación (en nuestro caso construcción), de los bienes que destinaremos para la venta, una vez terminados.**

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:

1. **Emitir su concepto sobre el tratamiento de los gastos para proyectos inmobiliarios en curso, es decir, tratamiento a los desembolsos y causaciones por conceptos de gastos de administración, gastos de ventas y costos financieros incurridos durante la etapa de ejecución de los proyectos de construcción de inmuebles para la venta.**

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



GD-FM-009.v11

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

En la contabilización de los inventarios una entidad del Grupo 2 deberá aplicar lo establecido en la sección 13 del marco técnico del Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto 2420 de 2015. El párrafo 13.13 indica de manera expresa que los gastos de administración y ventas no pueden ser incluidos en el costo de los inventarios:

"Costos excluidos de los inventarios

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

(a) Importes anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de producción.

(b) Costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios durante el proceso productivo, previos a un proceso de elaboración ulterior.

(c) **Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.**

(d) **Costos de venta."**

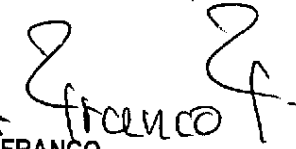
2. Su concepto sobre la posibilidad de aplicar por excepción y como único caso en nuestra empresa que somos una Pyme, la NIC 23 que permite la capitalización de los costos financieros incurridos durante la etapa de fabricación (en nuestro caso construcción), de los bienes que destinaremos para la venta, una vez terminados.

No es posible que una entidad clasificada en el Grupo 2 aplique los lineamientos de la NIC 23, dado que la sección 25 indica que los costos de préstamos deben ser reconocidos en el estado de resultados.

Lo anterior no significa que una entidad dedicada a la construcción de proyectos inmobiliarios no pueda suministrar información adicional sobre los costos de préstamos del periodo, si esta información es relevante para los usuarios de sus estados financieros.

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 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTC

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

