

**AJUSTES POR INFLACION DE TERRENOS
Y SUS MEJORAS
(Concepto No. 153 de Diciembre 9 de 1997)**

CONSULTA

Comentan que tienen un terreno para construir en el futuro unidades de vivienda de interés social, para cuyo sostenimiento se ha incurrido en costos de construcción contabilizados en la cuenta Construcciones en Curso, que conlleva a presentar una situación irreal por los ajustes por inflación, por lo que sugiere dos alternativas para su corrección : Trasladar las Construcciones en Curso a Inventarios - Terrenos por Urbanizar - ó a Activos Fijos No Depreciables - Terrenos -.

CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

El Plan Único de Cuentas para el sector solidario, expedido por la Resolución número 1017 del 28 de abril de 1994, que debe ser aplicado por los organismos cooperativos, fondos de empleados y asociaciones mutualistas, dice en la descripción de los grupos:

- 13 Inventarios: “Este grupo comprende los bienes corporales adquiridos y transformados por la entidad con destino a la venta en el curso normal de las operaciones, así como aquellos que se utilizarán o consumirán en la producción de otros que van a ser vendidos”. (El subrayado no es del texto)

- 17 Propiedades, Planta y Equipo: “Este grupo comprende el costo ajustado de los activos tangibles adquiridos, construidos o en procesos de construcción con la intención de emplearlos en forma permanente para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos o para usarlos en la administración de la entidad y que no estén destinados para la venta, en el curso normal de las operaciones”. (El subrayado no es del texto)

Tal como puede verse, la misma descripción de los grupos mencionados definen claramente que los terrenos que posee la entidad para construcción de unidades de vivienda deben ser tratados contablemente como Inventarios, los cuales procede registrar en la cuenta 1305 “Bienes no transformados por la entidad” subcuenta 130509 “Bienes Inmuebles” al momento de adquirirlos, posteriormente cuando se estén efectuando las construcciones manejar la cuenta 1315 “Bienes y productos en proceso” y finalmente cuando estén terminadas las unidades de vivienda hacer el traslado a la 1320 “Bienes y Productos Terminados”, subcuenta 132005 “Vivienda, Locales y Otros”.

Para una mejor ilustración sobre el particular, puede consultarse como guía el Plan Unico de Cuentas para los comerciantes, Decreto 2650 de 1993, en lo referente a las cuentas 1415 “Obras de Construcción en curso”, 1417 “Obras de Urbanismo”, 1420 “Contratos en Ejecución” y 1440 “Bienes Raíces para la Venta”.

En conclusión los terrenos que adquiere la cooperativa con el propósito de urbanizarlos y posteriormente venderlos como unidades de vivienda, deben registrarse como Inventarios, manejando las cuentas y subcuentas del mencionado Plan de Cuentas para el sector solidario, abriendo a partir del séptimo dígito los rubros auxiliares que estime necesario la cooperativa.