

**EN LOS ENTES ECONÓMICOS DEDICADOS A LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, LOS INMUEBLES QUE NO CUMPLAN CON LAS CONDICIONES PARA SER CATALOGADOS COMO INVENTARIOS, DEBEN SER CLASIFICADOS COMO PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Una sociedad al elevar consulta a este Despacho expone que después del estudio jurídico y contable realizado han encontrado necesario proceder a corregir y reclasificar el registro de los citados inmuebles, toda vez que se encuentran en el Inventario, cuando en realidad corresponden a Propiedades, Planta y Equipos.

Dichos bienes inmuebles formaron parte de terrenos que estuvieron en el inventario y que fueron vendidos en el curso normal del negocio, y cuyo remanente ha debido transferirse al grupo de propiedades, planta y equipos cuando se cambió el destino de dichos terrenos. El valor que hoy figura en el inventario no es propiamente parte de los activos circulantes que se tienen para la construcción de vivienda o comercio, o que se vayan a destinar al desarrollo del objeto social de la compañía. De hecho llevan varios años como activos inmovilizados y no están destinados para la venta en el curso normal del negocio.

Para dar respuesta a la consulta es necesario efectuar las siguientes precisiones:

1. Todas las personas que de acuerdo con la Ley estén obligadas a llevar contabilidad, para el registro de sus operaciones deberán observar los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia plasmados en el Decreto 2649 de 1993, los cuales se definen como el conjunto de conceptos básicos y de reglas que deben ser observadas al registrar e informar contablemente, sobre los asuntos y actividades de personas naturales o jurídicas.

2. El artículo 3º. referente a los objetivos básicos, señala que la información contable debe servir fundamentalmente entre otros, para:

- Conocer y demostrar los recursos controlados por un ente económico, las obligaciones que tengan de transferir recursos a otros entes, los cambios que hubieren experimentado tales recursos y el resultado obtenido en el período.

- Predecir flujos de efectivo.

- Apoyar a los administradores en la planeación, organización y dirección de los negocios.

- Tomar decisiones en materia de inversiones y crédito.

- Evaluar la gestión de los administradores del ente económico.

- Ejercer control sobre las operaciones del ente económico.

3. El artículo 4º. sobre las cualidades de la información contable, señala que esta es confiable cuando es neutral, verificable y en la medida en la cual represente fielmente los hechos económicos.

4. El artículo 10º. sobre la valuación o medición indica que tanto los recursos como los hechos económicos que los afecten deben ser apropiadamente cuantificados en términos de la unidad de medida.

Con sujeción a las normas técnicas, son criterios de medición aceptados el valor histórico, el valor actual, el valor de realización y el valor presente.

5. El artículo 11º. relacionado con la esencia sobre forma advierte que los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

6. En cuanto a la norma técnica sobre la Clasificación, el artículo 53, delimita que los hechos económicos deben ser apropiadamente clasificados según su naturaleza, de manera que se registren en las cuentas adecuadas.

7. Artículo 63º referente a las normas técnicas específicas sobre los inventarios, denota que los inventarios representan bienes corporales destinados a la venta en el curso normal de los negocios, así como aquellos que se hallen en proceso de producción o que se utilizarán o consumirán en la producción de otros que van a ser vendidos.

El valor de los inventarios, el cual incluye todas las erogaciones y los cargos directos e indirectos necesarios para ponerlos en condiciones de utilización o venta, se debe determinar utilizando el método PEPS (primeros en entrar, primeros en salir), UEPS (últimos en entrar, primeros en salir), el de identificación específica o el promedio ponderado. Normas especiales pueden autorizar la utilización de otros métodos de reconocido valor técnico.

8. El artículo 64º. relativo a las propiedades, planta y equipo advierte que representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso 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 del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

El valor histórico de estos activos incluye todas las erogaciones y cargos necesarios hasta colocarlos en condiciones de utilización, tales como los de ingeniería, supervisión, impuestos, intereses, corrección monetaria provenientes del Upac y ajustes por diferencia en cambio.

Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresados como consecuencia de la inflación debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o que sean del caso. Pueden exceptuarse de esta disposición aquellos activos cuyo valor ajustado sea inferior a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

El valor de realización, actual o presente de estos activos debe determinarse al cierre del período en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia.

Ahora bien, cuando el objeto social de un ente económico es el de la construcción, resulta lógico señalar que todos los inmuebles que se adquirieron con el fin de urbanizar, parcelar, construir o edificar, dada la características y naturaleza de los mismos, deben reconocerse como inventarios.

No obstante lo anterior y, retomando lo señalado en su escrito, en especial la situación jurídica a la que se encuentran sometidos los predios referenciados, es viable concluir que los mismos no se enmarcan dentro de las condiciones para ser catalogados como inventarios, pues como se anotó en el punto 7 del presente oficio, no están destinados para ser enajenados dentro del giro ordinario de los negocios. En consecuencia, es dable concluir que los mismos deben ser reclasificados al grupo de Propiedades, Planta y Equipo, hecho que debe ser ampliamente revelado en Pas notas a los estados financieros del presente y futuros ejercicios, hasta tanto se legalice su situación.

(Oficio 340-75597 del 18 de diciembre de 2000)