**CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**

**CONCEPTO JURÍDICO No. 00671 DE 2012**

(enero 24)

Tema 1.1 Normas técnicas relativas a las etapas de reconocimiento y revelación de los hechos financieros, económicos, sociales y ambientales y a las cuentas de actividad financiera, económica, social y ambiental

Subtema 1.1.1 Reconocimiento por parte de Metrovivienda de los impuestos como gastos de operación en la adecuación de lotes urbanizables

**ANTECEDENTES**

Me refiero a su comunicación radicada con el expediente 2011-5501189716-2 mediante el cual consulta nuevamente sobre si es procedente el registro de los impuestos nacionales y distritales pagados, como un mayor valor de los inventarios, considerando que METROVIVIENDA tiene como política registrar en esa cuenta todos los desembolsos necesarios para habilitar los terrenos, desde la adquisición del suelo, hasta el registro ante la oficina de instrumentos públicos de la venta de los “superlotes” resultantes para ser urbanizados; política que no comparte la auditoría externa, según lo consignó en su informe del 2010.

Para mayor ilustración, la empresa informa en su comunicación que la metodología interna del costeo que utiliza en la operación y/o adecuación de terrenos es el de costos ABC, distribuyendo los

costos y gastos conforme al procedimiento definido por la entidad. Así mismo, aclara que la recuperación de los impuestos se realiza hasta la venta de los lotes y por esta razón solicita afectar el estado de resultados hasta la venta de los predios.

**CONSIDERACIONES**

Sobre este tema específico la Contaduría General de la Nación se pronunció en el mes de octubre de 2011, mediante la respuesta al expediente 20119-157580 dirigido a los doctores Luz M. Caro López, Gerente General y Juan Manuel Rodríguez P., Director Administrativo, en este sentido: “Los

impuestos de Patrimonio, Predial e Industria y Comercio son erogaciones que la entidad contable pública realiza durante el período contable dado que son requeridos para el cumplimiento de sus funciones de cometido estatal, es decir, el desarrollo de su actividad ordinaria.

Por otro lado, estos impuestos no constituyen costo de los inventarios, dado que no están asociados a la adquisición o producción de los bienes denominados lotes urbanizables, para la construcción de las viviendas contempladas en el objeto de creación de METROVIVIENDA; en otras palabras, no están asociados al costo del banco de tierras.”

Además, los párrafos 119 y 132 del Régimen del Contabilidad Pública, relativos al principio de contabilidad pública de Medición y las Normas técnicas relativas a las etapas de reconocimiento y revelación de los hechos financieros, económicos, sociales y ambientales que incluyen la conceptualización del costo histórico en los siguientes términos:

“119. Los hechos financieros, económicos, sociales y ambientales deben reconocerse en función de los eventos y transacciones que los originan (…). Los hechos susceptibles de ser cuantificados monetariamente se valuarán al costo histórico y serán objeto de actualización, (…).”

“132. El costo histórico representa la asignación de valor a los (…) bienes (…) en el momento en que éstos suceden. Para efectos de reconocimiento contable se aplicará, como regla general, el costo histórico, el cual está constituido por el precio de adquisición o importe original, adicionado con todos los costos y gastos en que ha incurrido la entidad contable pública (…) en la formación y colocación de los bienes en condiciones de (…) enajenación.”

Agregado a lo anterior, las normas técnicas relativas a los inventarios y a las cuentas de actividad, financiera, económica, social y ambiental contenidas en el marco conceptual del Régimen de Contabilidad Pública, en los párrafos 162, 282, 292 y 293 establecen:

“162. Los inventarios deben reconocerse por el costo histórico (…)”

“282. Noción. Los gastos son flujos de salida de recursos de la entidad contable pública, susceptibles de reducir el patrimonio público durante el período contable, bien sea por disminución de activos o por aumento de pasivos, expresados en forma cuantitativa. Los gastos son requeridos para el desarrollo de la actividad ordinaria, e incluye los originados por situaciones de carácter extraordinario. (…)

f) 292. Noción. El costo de ventas comprende el importe de las erogaciones y cargos asociados con la adquisición o producción de bienes y la prestación de servicios vendidos por la entidad contable pública durante el periodo contable. (…).

293. El costo de ventas se reconoce por el costo histórico de los inventarios de los bienes adquiridos para la venta y los costos de producción acumulados de los bienes producidos y servicios prestados. Los costos de operación se reconocen por el costo histórico. (…)” (Subrayados fuera de texto)

**CONCLUSIÓN**

Para efectos del debido reconocimiento contable de los inventarios y gastos, en concordancia con las normas técnicas relativas a las etapas de reconocimiento y revelación de los hechos financieros, económicos, sociales y ambientales y a las cuentas de actividad, financiera, económica, social y ambiental, los impuestos que se generan con ocasión de la adquisición de los terrenos, a manera de ejemplo el de registro y anotación, o que sean inherentes al proceso de colocación en condiciones de enajenación de los “superlotes”, deben tratarse como costo de los inventarios; en tanto que aquellos que sobrevienen de la tenencia o disposición de los mismos, como son los de patrimonio, predial y el de industria y comercio, deben afectar los resultados en el mismo período en que se causen.

En consecuencia, este despacho ratifica el concepto emitido mediante el expediente 20119-157580 del 27 de octubre de 2011 y por lo tanto, los impuestos de patrimonio, predial e industria y comercio deben ser contabilizados como gastos de operación en la subcuenta que corresponda, de la cuenta 5220- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS.

Ahora bien, ello no implica que para efectos de utilizar herramientas administrativas, como el sistema de costeo ABC, el cual no es un sistema contable sino gerencial, puedan efectuar una acumulación de erogaciones relacionadas con procesos operativos, administrativos y de comercialización, para tener una dimensión integral de los costos asociados desde la adquisición hasta la venta de los “superlotes”, siempre que con ello no desvirtúen ni sustituyan para efectos contables, los criterios establecidos en el Régimen de contabilidad pública.