



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00569-2019

Bogotá, D.C.,

Señor

**CARLOS ALBERTO ARIAS SÁNCHEZ**

ariascabeto@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-012796

**REFERENCIA:**

Fecha de Radicado:	24 de abril de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0425-CONSULTA
Código referencia:	0-2-330
Tema:	Capitalización intereses en sect. construcción grupo 2

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**

*Una entidad cuyo objeto social es la construcción de vivienda, con miras a su posterior venta, y que aplique el marco de información financiera para las entidades del Grupo 2, no puede capitalizar los costos de préstamos como mayor valor de los activos*

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

## CONSULTA (TEXTUAL)

*Somos una empresa constructora de propiedad raíz, actualmente clasificados en el grupo 2 NIIF para PYMES, la consulta puntual es la siguiente:*

*"Los costos por préstamos en los que incurrimos para la construcción de los proyectos inmobiliarios en este caso tratados como inventarios, hacen parte de los costos del bien, (capitalizables)?*

*La sección 25 de las NIIF para Pymes en el párrafo 25.2 establece que los costos por préstamos se deben reconocer como gasto en resultados. En qué casos estos costos por préstamos serían capitalizables?*

*Nota: En el desarrollo de nuestro objeto social construimos apartamentos y los vendemos sobre planos, aplicando el ingreso por venta más no de construcción.*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Respuesta tomada de la consulta 2017-449

Una entidad cuyo objeto social es la construcción de vivienda, con miras a su posterior venta, y que aplique el marco de información financiera para las entidades del Grupo 2, **no puede capitalizar los costos de préstamos como mayor valor de los activos**. La Sección 25 de este marco técnico (ver Anexo 2° del Decreto 2420 de 2015) indica que los costos de préstamos deben ser registrados como gastos en el estado de resultados.

Lo anterior no impide que una entidad del Grupo 2 pueda presentar información adicional en las notas a los estados financieros, en las que informe el valor que tendrían los activos y el patrimonio, si los costos financieros hubieran sido capitalizados, si esta información es relevante para los usuarios de los estados financieros.

Incluimos a continuación algunas referencias contenidas en los fundamentos de conclusiones

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



de la NIIF para las PYMES, que pueden ser útiles para comprender las razones por las cuales una entidad del Grupo 2 no está habilitada para capitalizar los costos de préstamos como mayor valor de los activos.

#### **Costos por préstamos**

*"FC120 La NIC 23 requiere que los costos por préstamos, que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, se capitalicen como parte del costo del activo. Por razones de costo-beneficio, la NIIF para las PYMES requiere que estos costos se carguen a gastos".*

#### **Capitalización de costos por préstamos o de desarrollo**

*"FC213 Solo un pequeño número de quienes respondieron a la PI y al PN de 2013 apoyaban un requerimiento para las PYMES de capitalizar los costos de desarrollo o por préstamos basándose en criterios similares a las NIIF completas. Sin embargo, varios de los que respondieron apoyaban dar a las PYMES una opción de capitalizar los costos de desarrollo o por préstamos basándose en criterios similares a los de las NIIF completas. Éstos apoyaban introducir esta opción por razones similares a las expresadas en el párrafo FC210 por los que respondieron, es decir el efecto sobre acuerdos de préstamo actuales y futuros y entornos de alta inflación. Sin embargo, muchos de los que respondieron no apoyaron cambiar los requerimientos actuales y por ello continuaron requiriendo a las PYMES contabilizar como gasto todos los costos de desarrollo o por préstamos.*

*FC214 La NIIF para las PYMES requiere que todos los costos de desarrollo o por préstamos se reconozcan como gastos. Las NIIF completas requieren la capitalización de los costos de desarrollo o por préstamos que cumplan ciertos criterios; en otro caso se reconocen como gastos. Por consiguiente, la NIIF para las PYMES simplifica los requerimientos de las NIIF completas, en lugar de eliminar una opción permitida en éstas. El IASB, por ello, destacó que permitir opciones de capitalizar ciertos costos de desarrollo o por préstamos involucraría consideraciones diferentes que las de permitir una opción de revaluación para propiedades, planta y equipo. En concreto, el IASB observó que permitir opciones de política contable para capitalizar los costos por préstamos o de desarrollo que cumplan los criterios para la capitalización de las NIC38/NIC23, además del enfoque actual, daría lugar a más opciones de política contable que en las NIIF completas. El IASB destacó que continúa sosteniendo sus razones para requerir el reconocimiento como gastos de todos los costos de desarrollo o por préstamos, por razones de costo-beneficio como establecen los párrafos FC113, FC114 y FC120, y para no proporcionar las opciones de política contable adicionales más complejas como establecen los párrafos FC208 y FC209.*

*El IASB destacó que una PYME puede revelar información adicional sobre sus préstamos o costos de desarrollo si lo considera relevante para los usuarios de sus estados financieros.*

#### **Opciones de política contable**

*FC208 El IASB destacó que los usuarios de los estados financieros de las PYMES, que necesitan comprender las políticas contables utilizadas y que hacen comparaciones entre distintas PYMES, han dicho que prefieren que las PYMES no tengan opciones de política contable o éstas sean solo limitadas. Además, el IASB destacó que aunque las PYMES todavía podrían optar por aplicar la opción más simple, añadir opciones complejas a la NIIF para las PYMES incorporaría complejidad en toda la Norma. Por consiguiente, el IASB continúa apoyando sus razones iniciales para restringir las opciones de política contable en la NIIF para las PYMES como establecen los párrafos FC89 a FC94.*

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



*FC209 Las actividades de difusión externa del personal técnico del IASB con los suministradores de financiación, que están considerados como el grupo de usuarios externos principales de las PYMES, confirmó la importancia para ese grupo de usuarios de restringir las opciones de política contable para las PYMES. Los participantes en las actividades de difusión externa destacaron que generalmente introducen la información de los estados financieros auditados de una PYME directamente en sus modelos al tomar decisiones de préstamo. Por consiguiente, es importante para estas partes que las PYMES debieran proporcionar información comparable y que no necesiten hacer ajustes a esa información”.*

Adicionalmente le informamos que el CTCP ha resuelto otros conceptos similares, los cuales puede consultar de manera gratuita en el sitio web [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos, 2016-460, 2016-763

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, Luis Henry Moya Moreno.

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

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283

Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 14 de Mayo del 2019

**1-2019-012796**

Para: **ariascabeto@gmail.com**

**2-2019-013007**

CARLOS ALBERTO ARIAS SANCHEZ

Asunto: Consulta 2019-0425

Buenas tardes

Damos respuesta a su consulta 2019-0425

**LEONARDO VARON GARCIA**

CONSEJERO

Anexos: 2019-0425 Capitalización intereses en sect. construcción grupo 2 env LVg  
ref.pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

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



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v20

