

TRABAJO EFECTUADO POR:

ANA MARÍA GARCÍA RODRÍGUEZ
ROSARIO DEL RÍO SÁNCHEZ

Profesoras de Economía Financiera y Contabilidad.
Universidad de Cádiz.

Sumario:

- I. Introducción.
- II. Naturaleza y clasificación de las existencias en las empresas inmobiliarias.
 1. Tipología de existencias.
- III. Los criterios de valoración de las existencias en las empresas inmobiliarias.
 1. Criterios generales de valoración.
 - 1.1. Capitalización de gastos financieros.
 - 1.2. Las correcciones de valor: reversibles e irreversibles.

- 1.3. Diferencias en moneda extranjera.
- 1.4. Composición del precio de adquisición o coste de producción.

2. Normas específicas de existencias.

- 2.1. Construcciones para venta en régimen de multipropiedad.
- 2.2. Existencias adquiridas por origen distinto al de su compra.

IV. Conclusiones.

Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

El trabajo presentado analiza el tratamiento que reciben, en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (BOE de 4-1-1995), aquellos elementos inmuebles que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por dichas empresas, son considerados como existencias propias del sector. Estas normas de adaptación sustituyen a las publicadas en 1980 basadas en el Plan General de Contabilidad de 1973 y constituye la tercera adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad.

Al objeto de profundizar en el estudio de estos elementos, vamos a delimitar cuáles son las actividades que se llevan a cabo en las empresas promotoras inmobiliarias, lo cual nos va a permitir identificar aquellos elementos que constituyen el objeto de la explotación.

El grupo de trabajo, perteneciente al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), al que se encomendó la elaboración de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad, define las empresas promotoras inmobiliarias como «aquellas que actúan sobre los bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas y ofrecerlos en el mercado para la satisfacción de las necesidades de alojamiento y sustentación de actividades de la sociedad» (1).

(1) Definición recogida en la Introducción de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

El grupo de trabajo del ICAC, basándose en el Real Decreto 1560/1992, especifica el ámbito de actuación de las empresas inmobiliarias abarcando principalmente las siguientes actividades económicas:

- Actividades inmobiliarias por cuenta propia.
- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Una vez definidas las actividades económicas de las empresas inmobiliarias, quedan excluidas una serie de empresas que están relacionadas con el sector:

- Las empresas de mediación o agencias inmobiliarias, que realizan funciones de mediación de compraventa de inmuebles.
- Cooperativas sociales de viviendas.
- Empresas constructoras cuya actividad principal es sólo la construcción de inmuebles.

Podría darse el caso de que confluyan tanto la actividad inmobiliaria como la constructora, en cuyo caso ambas actividades deberán adaptarse a la normativa correspondiente (2).

Con base en la actividad económica desarrollada, el producto que constituye el objeto de explotación es, por tanto, de naturaleza inmueble, pudiendo, así, formar parte de las existencias propias del sector los siguientes bienes:

- Terrenos y solares.
- Edificios y otras instalaciones.

La peculiaridad de estas existencias en las empresas inmobiliarias precisa de un tratamiento particular, adecuado a la naturaleza de las mismas. En las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad se tiene presente este hecho, habiendo sido definidas cuentas y normas de valoración específicas para esta tipología de existencias.

(2) Orden de 27 de enero de 1993, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, donde se especifica que «las empresas en las que concurran varias actividades con adaptaciones sectoriales diferentes deberán elaborar un plan contable único, fruto del ensamble de las adaptaciones sectoriales correspondientes».

En el trabajo presentado se aborda el tratamiento contable que reciben las existencias propias de este tipo de empresas, centrandó el análisis en los siguientes aspectos:

- Naturaleza de las existencias.
- Normas de valoración de las existencias, haciendo hincapié en algunos aspectos concretos como la capitalización de gastos financieros y otras normas específicas.

El estudio se desarrolla a través de la aplicación de las mencionadas normas de adaptación, realizando un análisis comparativo con el Plan General de Contabilidad, y estudiando los diferentes pronunciamientos al respecto de los organismos emisores de normas contables.

II. NATURALEZA Y CLASIFICACIÓN DE LAS EXISTENCIAS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS

En las empresas inmobiliarias, al igual que en las constructoras, los bienes inmuebles, sean construcciones, solares o terrenos, forman parte, no sólo del inmovilizado, sino también de las existencias propias del sector.

Las normas de adaptación incluyen en el inmovilizado (grupo 2) tan sólo aquellos terrenos, solares y bienes inmuebles que se destinen al uso propio o al arrendamiento, quedando recogidos entre las existencias (grupo 3) aquellos cuyo destino final sea su venta, con o sin previa transformación.

La posibilidad de inclusión de bienes inmovilizados en el grupo de existencias, y su consideración por tanto como activos circulantes, es recogido por la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA) en su documento sobre existencias al señalar que «en todo caso, se incluirán también como existencias los pedidos y obras en curso con período prolongado de elaboración, así como las existencias de tipo inmobiliario destinadas a la venta» (AECA, 1992, pág. 18).

Parece necesario, en este momento, plantear el problema de la consideración como existencias y, por tanto, como activos circulantes, de bienes cuya conversión en liquidez es generalmente superior al año. En opinión de MONTESINOS (1980, pág. 450): «En las empresas con existencias de lenta rotación y créditos por operaciones de tráfico con vencimientos dilatados ocurrirá con facilidad que estos elementos serán menos líquidos que otras partidas incluidas en el inmovilizado o fracción de ellas, como los préstamos y el propio equipo o los edificios y construcciones (éstos por el mecanismo de la amortización)». Este hecho se verá reflejado en los estados contables de las empresas inmobiliarias, debiéndose tener en cuenta a la hora de realizar el estudio de sus masas patrimoniales.

1. Tipología de existencias.

Una vez aclarada la naturaleza de los elementos a considerar dentro de las existencias de las empresas inmobiliarias, la clasificación de las mismas en el grupo 3 de las normas de adaptación queda recogida en los siguientes subgrupos:

GRUPO 3 EXISTENCIAS	
30	Edificios adquiridos
31	Terrenos y solares
33	Edificios en construcción
35	Edificios construidos
39	Provisiones por depreciación de existencias

Los subgrupos mencionados 30, 31, 33, 35 contienen las existencias propias del sector, que se complementarán con aquellas otras existencias de aprovisionamientos (3) necesarios para realizar la actividad de explotación.

La clasificación de las existencias se realiza atendiendo a su uso. De esta forma, los **edificios**, ya sean adquiridos, construidos o en construcción, se clasifican en cuentas diferentes según su destino:

- Edificios de viviendas.
- Edificios residenciales colectivos.
- Edificios no residenciales:
 - Industriales.
 - Para usos terciarios.
 - Recreativos y culturales.
 - Para explotaciones agrarias y ganaderas.

(3) Subgrupo 32, *Otros aprovisionamientos*, según el Plan General de Contabilidad. Ya que estas empresas pueden ejecutar directamente las obras por cuenta propia, se incluirían en este subgrupo los materiales necesarios para la construcción.

- Edificios para venta en multipropiedad.
- Otros edificios.

En cuanto a los **terrenos** y **solares**, se diferencian los siguientes tipos:

- Terrenos rústicos.
- Terrenos sin calificación urbanística.
- Terrenos con calificación urbanística.
- Solares.

Las principales modificaciones del grupo 3 las encontramos en la nomenclatura, definición y contenido de las cuentas. El movimiento contable de los subgrupos se explica en las normas de adaptación, no sufriendo modificación con respecto al grupo 3 del Plan General de Contabilidad. De esta manera, el único movimiento de dicho grupo se realiza a través de los subgrupos 61 y 71 de *Variación de existencias*. Ambos subgrupos están formados por las siguientes cuentas principales:

61. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	71. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> • Variación de existencias de edificios adquiridos • Variación de existencias de terrenos y solares • Variación de existencias de otros aprovisionamientos 	<ul style="list-style-type: none"> • Variación de existencias de promociones en curso • Variación de existencias de edificios construidos

III. LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EXISTENCIAS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS

El Plan contable para las empresas inmobiliarias recoge, en su parte quinta, las normas de valoración que han sufrido modificaciones importantes con respecto al Plan General de Contabilidad. La norma 13.^a de la adaptación sectorial está dedicada a las existencias y será objeto de estudio a continuación.

1. Criterios generales de valoración.

El apartado primero de la norma 13.^a sobre la valoración de las existencias establece en su primer párrafo lo siguiente: «Los bienes comprendidos en las existencias deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción».

Esta afirmación, motivada por la aplicación del principio del precio de adquisición, coincide con la recogida en el Plan General de Contabilidad, siendo válida con carácter general.

El *precio de adquisición* incluye el precio de compra del bien y todos aquellos gastos relacionados con la adquisición, así como los gastos necesarios para que puedan ser utilizados y puestos en el mercado. Este criterio es válido para aquellas existencias adquiridas que todavía no han sido objeto de venta, ni de transformación dentro del ciclo de explotación de la empresa.

Por otra parte, las existencias objeto de transformación se valoran a su *coste de producción*. Este coste incluye, además del precio de adquisición de las primeras materias, aquellos costes de transformación imputables de forma directa o indirecta a los bienes inmuebles obtenidos.

Aunque en principio el criterio general de valoración de las existencias no ofrece modificaciones, la propia naturaleza de estos activos induce a recoger dentro de su precio de coste (4) diversos elementos no incluidos comúnmente en otros tipos de existencias, pudiendo modificar de forma considerable la cuantía del mismo. Algunos de los aspectos más relevantes son los que se exponen a continuación:

- Se contempla en la adaptación sectorial la posibilidad de incluir en el precio de coste aquellos gastos necesarios para financiar el proceso de elaboración de las existencias. Las condiciones para la capitalización de intereses coinciden con las que rigen para el inmovilizado material, dedicándoles un apartado posterior del trabajo.
- Otro aspecto considerable en la valoración de las existencias, concretamente en las construcciones, es la inclusión, en el valor de las mismas, del terreno sobre el que están edificadas. La norma establece que no se separará el valor de los terrenos y el de los edificios, registrándose en el Balance de Situación como «Edificios adquiridos» o «Edificios construidos». En el caso de los construidos por la empresa, el valor del terreno será incluido desde el momento en que comiencen las obras de edificación. No hay que olvidar que este criterio es para los bienes destinados a la venta. En el caso de los bienes de inmovilizado el criterio sigue siendo el que se establece en el Plan General de Contabilidad (5). De esta forma, cuando la empresa incorpore existencias al inmovilizado deberá separar el valor del terreno y el de la construcción.

(4) El término precio de coste abarca tanto el concepto de precio de adquisición como el de coste de producción.

(5) El Plan General de Contabilidad y la norma de adaptación en estudio establecen, para el inmovilizado material, la obligación de registrar y valorar por separado el terreno y la construcción.

Sin embargo, en la Memoria sí se especificará el valor de ambos bienes por separado, es decir, en este estado contable figurará el valor del terreno o solar edificado por un lado, y por otro, el valor del edificio.

- Por otra parte, la aplicación del principio de prudencia lleva a corregir el precio de coste de las existencias por aquellas pérdidas de valor, reversibles o irreversibles, que puedan originarse. Este aspecto lo abordaremos posteriormente ya que ofrece ciertas peculiaridades en las empresas inmobiliarias.
- Respecto a operaciones realizadas en moneda extranjera, la norma prevé la posibilidad de capitalizar las diferencias de cambio que puedan originarse en las fuentes de financiación específicas de las existencias, cuando su plazo sea superior al año. Este aspecto también será objeto de nuestro estudio.

1.1. Capitalización de gastos financieros.

Haciendo un análisis comparativo de la posición adoptada en la normativa nacional e internacional, acerca de la capitalización de los intereses, encontramos los siguientes pronunciamientos al respecto:

- El Plan General de Contabilidad no contempla en ningún caso la inclusión de gastos financieros en el valor de las existencias.
- La Comisión de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) en la NIC 2 «Existencias» (6) permite la opción contable de capitalizar intereses en el coste de las existencias, de acuerdo con las condiciones de la Norma Internacional de Contabilidad «Gastos de préstamos recibidos» (NIC 23) (7). En la NIC 23 permite la capitalización de intereses en existencias que precisan de un período significativo de tiempo para estar en condiciones de ser vendidas. La capitalización termina cuando las existencias estén en condiciones de su utilización o venta. Quedan excluidas de la opción de capitalización aquellas existencias cuya elaboración se realiza rutinariamente o en grandes cantidades de forma repetitiva.
- Respecto a la IV Directiva, en su artículo 39.2 expone que los Estados miembros pueden aplicar a los activos circulantes lo recogido en el artículo 35.4, lo que supone la permisibilidad de inclusión en el coste de producción de los gastos financieros necesarios para la fabricación, siempre que estos intereses correspondan al período de fabricación (8).

(6) COMISIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASC): «Norma Internacional de Contabilidad NIC 2 Existencias», traducida por Vicente BASTANTE JIMÉNEZ, *Revista Técnica* núm. 5-1994. Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España.

(7) COMISIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASC): «Norma Internacional de Contabilidad NIC 23 Gastos de Préstamos Recibidos», traducida por Vicente BASTANTE JIMÉNEZ, *Revista Técnica* núm. 6-1995. Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España.

(8) COMUNIDAD ECONÓMICA EUROPEA (CEE): *Cuarta Directiva*, de 25 de julio de 1978, que regula las cuentas anuales. JO núm. L222, de 14 de agosto de 1978.

Siguiendo con este análisis comparativo, pero ya dentro de los organismos profesionales de carácter privado, AECA se pronuncia diciendo: «(...) cuando se trate de productos diferenciables cuyo período de elaboración se prolongue más allá de un año, puede aceptarse la acumulación del coste de financiación del proceso en el coste de producción, siempre y cuando no se presenten problemas de recuperabilidad» (AECA, 1992, pág. 36).

El tratamiento por tanto de las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en lo referente a la capitalización de los intereses en el valor de las existencias, viene a completar la posición del Plan General de Contabilidad en lo referente a dicho tema. Dicho Plan General de Contabilidad sólo contempla esta posibilidad de capitalización en la valoración del inmovilizado. Al poseer igual naturaleza, en las empresas inmobiliarias, los bienes del inmovilizado y determinados bienes de las existencias, la capitalización de los intereses se realizará en los mismos términos y condiciones para ambos tipos de bienes. Esta homogeneidad permite realizar los traspasos recíprocos entre inmovilizado y existencias sin introducir distorsiones valorativas.

Las condiciones de la capitalización de intereses están recogidas en el plan sectorial de las empresas inmobiliarias, dentro de la norma de valoración 2.^a del inmovilizado material, la cual analizamos a continuación.

Esta norma, en sus puntos 2 Precio de adquisición y 3 Coste de producción, permite «la inclusión de los gastos financieros (...) siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar la adquisición». Volviendo a las existencias, se entenderá que los gastos financieros forman parte del precio de coste de éstas, cuando aquéllos se hayan devengado antes de que el bien esté en condiciones de utilización o venta.

Un aspecto a tener en cuenta es la interrupción en la capitalización de dichos gastos. Se pueden dar dos situaciones, a partir de las cuales deben considerarse como gasto financiero del ejercicio, no produciéndose su capitalización:

- En el caso de un bien formado por partes que pueden ser utilizadas y puestas en venta por separado, la capitalización de los gastos financieros se realizará hasta el momento en que cada una de las partes sea susceptible de utilización o puesta en venta; es decir, los gastos financieros dejarán de formar parte del precio de coste en función de la fecha de terminación de cada parte diferenciada.
- Se interrumpirá la capitalización de los gastos financieros cuando, por cualquier circunstancia, se paralice la construcción o adaptación de los bienes inmuebles que formen parte de las existencias.

En la propia norma se dan tres reglas para realizar la capitalización de los gastos financieros:

- Habrá que tener en cuenta, en primer lugar, los gastos financieros derivados de las **fuentes de financiación específicas**, entendiéndose éstas como las deudas comerciales correspondientes a los distintos elementos integrantes del coste de las existencias, es decir, el aplazamiento en el pago a proveedores de existencias y de bienes incorporados al producto; los gastos financieros derivados de estos aplazamientos serán capitalizados.
- En segundo lugar habrá que estimar qué parte del bien está financiada con **fondos propios**. Éstos no devengarán gasto financiero alguno; por tanto, al no existir gastos de esta naturaleza, no se procederá a capitalización alguna.
- Respecto a **otras fuentes ajenas**, necesarias para financiar la adquisición o construcción de existencias de inmuebles, se asignarán proporcionalmente, y una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios. Los intereses, tanto implícitos como explícitos, y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de este tipo de financiación, serán capitalizados.

El ICAC, en su *Resolución de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material (BOICAC núm. 6, julio-1991)*, va más lejos al establecer reglas para capitalizar los gastos financieros de las fuentes ajenas de financiación, citadas en la tercera regla antes mencionada. El ICAC establece que se podrán capitalizar los gastos financieros originados por dichas fuentes de financiación, aplicándose un tipo medio efectivo de interés.

Este tipo medio se calculará relacionando el total de los gastos financieros por un lado, y el total de financiación ajena, excluidas las deudas comerciales, por otro:

$$\frac{\text{GASTOS FINANCIEROS}}{\text{FUENTES DE FINANCIACIÓN AJENA}} = \text{TIPO MEDIO EFECTIVO (9)}$$

Éste será el tipo de interés aplicable a la proporción de fuentes de financiación ajenas destinadas a financiar las existencias en las empresas inmobiliarias.

Para reflejar lo mencionado sobre la capitalización de intereses:

(9) OMEÑACA GARCÍA, J.: *Las resoluciones del ICAC sobre contabilidad. Análisis. Comentarios. Supuestos prácticos*. Ediciones Deusto S.A. Bilbao. 1994, pág. 94.

1

Ejemplo:

Supongamos una empresa inmobiliaria en la que se encuentra en construcción un edificio que va a ser destinado a su venta posterior. Un 25% del edificio está financiado con el aplazamiento concedido por los acreedores comerciales, con interés anual del 10%. La empresa está autofinanciada con fondos propios en un 20%. Por tanto la parte proporcional de la inversión financiada con otro tipo de deudas asciende al 55% restante. A este porcentaje se le aplicará el tipo medio efectivo de interés del total de deudas ajenas, excluidas las comerciales. No hace falta mencionar que en las empresas inmobiliarias, las deudas comerciales coinciden con las fuentes específicas de financiación.

En definitiva, los gastos financieros a imputar serán los siguientes:

- El 10% de interés se aplica a la parte financiada con acreedores comerciales, es decir, al 25% de la inversión, pero sólo durante el período en el que el bien no está aún en condiciones de venta.
- El tipo medio efectivo, calculado según la fórmula anterior, se aplicará al 55% de la inversión, en las mismas condiciones que en el apartado anterior.
- El 20% restante de la inversión no origina gasto financiero, al considerarse autofinanciada por la empresa.

1.2. Las correcciones de valor: reversibles e irreversibles.

El Plan sectorial objeto de estudio, al igual que el Plan General de Contabilidad, recoge la posibilidad de dotar provisiones para corregir el valor de las existencias. Esta provisión se dotará cuando el valor de mercado del bien sea inferior a su precio de adquisición o coste de producción, y tratándose de una pérdida de valor reversible; en caso de pérdida de valor irreversible, habrá que corregir el valor de las existencias al final del ejercicio al valorar las existencias finales.

Además, teniendo en cuenta la naturaleza de las existencias en este tipo de empresas, pueden ocasionarse pérdidas de valor provocadas por determinadas leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Para estimar las pérdidas de valor, la norma define el valor de mercado de la siguiente forma (punto 4 del apartado 13.º Existencias, de las Normas de Adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias):

- «a) Para los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor.
- b) Para los edificios adquiridos, terrenos, solares y edificios construidos, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.
- c) Para las promociones en curso, el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.»

En relación al movimiento contable, las cuentas principales que van a recoger las pérdidas de valor reversible se encuentran en el subgrupo 39, *Provisiones por depreciación de existencias* y son las siguientes:

39 PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN DE EXISTENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> • Provisión por depreciación de edificios adquiridos • Provisión por depreciación de terrenos y solares • Provisión por depreciación de otros aprovisionamientos • Provisión por depreciación de promociones en curso • Provisión por depreciación de edificios construidos

Las cuentas anteriores corrigen el valor de las existencias, mostrando los Estados Contables el valor neto de éstas. El importe a registrar en estas cuentas será la diferencia entre el precio de adquisición o coste de producción por un lado, y el valor de mercado por otro.

Dada la naturaleza de las existencias, la depreciación que pueden sufrir los inmuebles se puede identificar con frecuencia de forma individualizada. Por ello, el criterio global que rige en el Plan General de Contabilidad para las provisiones de existencias se complementa, en las normas de adaptación, con un sistema individualizado de dotación de provisiones. Es decir, para las existencias de empresas inmobiliarias se puede optar tanto por un método global como individualizado.

La dotación de estas provisiones se realizará con cargo a cuentas del subgrupo 69, *Dotaciones a las provisiones*. En el momento que desaparezcan las causas que provocaron esta pérdida de valor y el valor de mercado supere al precio de adquisición o coste de producción, la provisión no tendrá razón de ser. Siguiendo el método individualizado se eliminará con abono a cuentas del subgrupo 79, *Excesos y aplicaciones de provisión*, concretamente abonando a la cuenta principal 793, *Provisión de existencias aplicada*. En el caso del método global esta eliminación no se realizará hasta el final del ejercicio.

Los asientos a realizar serían los siguientes:

– Al crearse la provisión:

Dotación a la provisión de existencias (693)

a Provisiones por depreciación de existencias (39)

_____ x _____

– Al eliminarse la provisión:

Provisiones por depreciación de existencias (39)

a Provisión de existencias aplicada (793)

_____ x _____

1.3. Diferencias en moneda extranjera.

Respecto a operaciones realizadas en moneda extranjera, la norma 14.^a sobre diferencias de cambio en moneda extranjera establece que las existencias se valorarán al tipo de cambio vigente en el momento de la adquisición. Por tanto, la aplicación del principio del precio de adquisición implica que las diferencias de cambio que puedan ocasionarse no rectificarán el valor de las existencias.

No obstante, la norma 14.^a prevé la opción de capitalizar las diferencias de cambio cuando éstas se produzcan en deudas de plazo superior al año, y destinadas específicamente a financiar las existencias de inmuebles. Esta opción coincide con la contemplada en el propio Plan General de Contabilidad para los bienes de inmovilizado.

Las pérdidas o ganancias potenciales se reflejarán como mayor o menor coste de las existencias sólo si se cumplen ciertas condiciones:

«Que la deuda generadora de las diferencias se haya utilizado inequívocamente para la construcción de un inmueble concreto y perfectamente identificable;

que el período de construcción de dicho inmueble sea superior a doce meses;

que la variación en el tipo de cambio se produzca antes de que el inmueble se encuentre en condiciones de entrega;

que el importe resultante de la incorporación al coste no supere en ningún caso el valor de mercado o de reposición del inmueble.»

1.4. Composición del precio de adquisición o coste de producción.

Una vez analizados a grandes rasgos los principales componentes que pueden formar parte del precio de coste de un bien, podemos considerar la composición del precio de adquisición y coste de producción especificando los elementos que lo integran.

La valoración al precio de adquisición de las existencias puede quedar definida de la siguiente forma:

$$PA: PF + G + GFFE + GFFA - PI$$

PA: Precio de adquisición de la existencia.

PF: Precio facturado.

G: Gastos relacionados con la adquisición distintos a los financieros.

GFFE: Gastos financieros de fuentes de financiación específicas devengados hasta el momento en que el bien puede ser vendido o utilizado.

GFFA: Gastos financieros de fuentes de financiación ajenas devengados hasta el momento en que el bien puede ser vendido o utilizado.

PI: Pérdidas de valor irreversibles.

Asimismo, el coste de producción de un bien estará formado por:

$$CP: PAMP + CD + CI + GFFE + GFFA \pm DC - PI$$

CP: Coste de producción del bien.

PAMP: Precio de adquisición de la materia prima.

- CD:* Costes directos de fabricación.
- CI:* Parte proporcional de los costes indirectos.
- DC:* Diferencias de cambio.

Éste sería el precio de coste de las existencias aplicable de forma general en las empresas inmobiliarias. Cuando concurren circunstancias especiales que requieren de un tratamiento diferenciado, la valoración de las existencias debe adaptarse a las nuevas condiciones.

2. Normas específicas de existencias.

A continuación vamos a estudiar aquellas normas específicas de valoración que pueden presentar un cierto grado de complejidad a la hora de su interpretación. Los aspectos que van a ser objeto de análisis son los siguientes:

- Construcciones para venta en régimen de multipropiedad.
- Existencias adquiridas por origen distinto al de su compra.
 - a) Valoración de bienes recibidos por cobro de créditos.
 - b) Valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras.
 - c) Traspasos de bienes de inmovilizado a existencias.

2.1. Construcciones para venta en régimen de multipropiedad.

Antes de entrar en el estudio de la valoración de este tipo de existencias, creemos conveniente definir la multipropiedad.

Se entiende por multipropiedad la propiedad compartida de un inmueble, de tal forma que cada propietario tiene derecho a usarlo de forma exclusiva durante un período de tiempo, especificado contractualmente. Por tanto, el objeto de la venta no es sólo el inmueble en sí, sino también el período de utilización, el cual, como mínimo, suele ser de una semana.

Las cuentas que intervienen en el reflejo contable de la multipropiedad son las siguientes:

- Tratándose de promoción de construcciones en multipropiedad, su reflejo se recogerá en las siguientes cuentas:

3306 Edificios para venta en multipropiedad (promociones en curso)

356 Edificios construidos para venta en multipropiedad

- Cuando se adquieran edificios para su posterior venta en régimen de multipropiedad:

306 Edificios para venta en multipropiedad

6006 Edificios para venta en multipropiedad

A la hora de contabilizar las ventas se utilizará la cuenta:

7006 Edificios para venta en multipropiedad

El principal problema de la multipropiedad se encuentra en la imputación de los costes a los edificios vendidos. Los edificios, ya sean adquiridos o construidos, van a ser valorados teniendo en cuenta los turnos fijos de aprovechamiento mínimos, es decir, el coste de los edificios vendidos va a ser imputado a los turnos de utilización. Sin embargo, para realizar esta imputación hay que tener en cuenta una serie de limitaciones:

- En primer lugar existen días del año en los que el bien no puede ser utilizado por estar destinados a su reparación y conservación y, por tanto, a esos períodos del año no se les imputará coste alguno a la hora de valorar las construcciones vendidas.
- En segundo lugar, existen viviendas que no son vendidas en turno alguno; éstas quedan reservadas para uso de los propietarios de otras viviendas que, por cualquier circunstancia, no estén en condiciones de ser utilizadas. Estas viviendas no serán tenidas en cuenta a la hora de calcular el coste de las existencias vendidas.
- En tercer lugar, habrá que considerar que no todos los turnos tienen el mismo precio de venta, éste depende del período del año. Los turnos dentro de la temporada alta, dependiendo ésta de la situación geográfica del inmueble, tendrán un precio de venta más elevado que los turnos en temporada baja. Por tanto, el coste del inmueble se distribuirá entre los turnos en proporción al valor que en principio tendrían en el mercado, es decir, según el posible precio de venta de cada uno de los turnos. En consecuencia, a los turnos de mayor precio de venta se les imputará mayor coste, mientras que a los turnos de menor precio de venta se les imputará menor coste.

En aplicación de estas limitaciones, podemos establecer un criterio general para calcular el coste de los edificios vendidos. Con base en el conocimiento del coste total de la promoción y del total de ventas previstas establecemos la siguiente proporción:

$$\frac{\text{Coste total de la promoción}}{\text{Ventas previstas}} \times 100 \text{ (10)}$$

El coste de los edificios vendidos se calcularía aplicando este porcentaje al importe de las ventas reales.

2.2. Existencias adquiridas por origen distinto al de su compra.

a) Valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras.

Cuando se obtienen terrenos a cambio de construcciones a entregar en el futuro, se valorarán dichos terrenos según los siguientes criterios:

- El valor del terreno se calculará con base en la mejor estimación del coste de la construcción a entregar en el futuro.
- Si la estimación anterior supera el valor de mercado del terreno en cuestión, se tomará este último como valoración.
- En el caso de que la estimación dada a la construcción descendiera, habrá que corregir el valor inicial del terreno. Esta corrección se tendrá en cuenta en la valoración final al cierre del ejercicio.
- En caso contrario, cuando el valor de la estimación se incremente, no se tendrá en cuenta este hecho hasta que no se realice la venta estipulada.

b) Valoración de bienes recibidos por cobro de créditos.

En el caso de que se incorporen determinados bienes recibidos en concepto de dación en pago, a las existencias de una empresa inmobiliaria, la valoración de los mismos se obtendrá a través de los siguientes criterios:

(10) GUTIÉRREZ VIGUERA, M.: «La multipropiedad inmobiliaria o Time Sharing y su reflejo contable», *Técnica Contable*, febrero 1995, pág. 88.

- En el caso de recibir un bien a cambio de un crédito, se valorará el bien recibido por el importe del crédito a cambio del cual se obtiene, más todos los gastos ocasionados en la transacción.
- Cuando el valor en el mercado del bien recibido sea inferior al importe obtenido de la valoración anterior, se valorará según dicho precio de mercado. La diferencia entre esta valoración y el importe por el que figure el crédito, debe reconocerse como pérdida del ejercicio.
- Por último, cuando los bienes recibidos por cobro de un crédito hubieran pertenecido con anterioridad a la propia empresa, y hubieran sido vendidos por ésta, a la recepción de los mismos se aplicará la misma valoración que la que tenían antes de ser vendidos; es decir, a su coste de producción o precio de adquisición. La diferencia entre esta valoración y el importe del crédito cancelado puede ser positiva o negativa, debiendo reconocerse como ganancia o pérdida del ejercicio, respectivamente.

El reflejo contable en el diario, para este tipo de adquisición de existencias, será el siguiente:

- Cuando se valoren por el importe del crédito:

*Edificios adquiridos por cobro de
créditos (6007)*

a Cuentas de créditos

_____ x _____

- Cuando se tome un valor inferior al importe del crédito, ya sea su valor de mercado o su coste de producción:

*Edificios adquiridos por cobro de
créditos (6007)*

*Pérdidas en edificios adquiridos
por cobro de créditos (676)*

a Cuentas de créditos

_____ x _____

– Cuando la adquisición del bien se valore a su precio de coste inicial, siendo éste superior al crédito cancelado:

Edificios adquiridos por cobro de créditos (6007)

a Cuentas de créditos

a Beneficios en edificios adquiridos por cobro de créditos (776)

_____ x _____

c) Traspaso del inmovilizado a las existencias.

La norma de valoración 2.^a sobre el inmovilizado material recoge la posibilidad del traspaso de un bien de inmovilizado a existencias a través de la cuenta 609, *Transferencia de inmovilizado a existencias*. Este movimiento está motivado por el cambio en la finalidad del bien, pasando del uso propio o arrendamiento, a la venta. El traspaso se realizará al precio de adquisición o coste de producción, deduciendo, del valor del bien de inmovilizado, las amortizaciones, y realizando el traspaso de las posibles provisiones por depreciación.

En el caso de un edificio que forma parte del inmovilizado, habrá que traspasar el valor neto contable del edificio y el valor del terreno sobre el que se asienta; por otro lado, se realizará, a su vez, el traspaso de la provisión que afecte a dicho edificio.

Los asientos contables a realizar serán los siguientes:

A) En primer lugar, habrá que traspasar el valor del terreno y del edificio a existencias, a través de la cuenta principal 609, *Transferencia de inmovilizado a existencias*.

Transferencia de inmovilizado a existencias (609)

Amortización acumulada inmovilizado material (282)

a Terrenos, solares y bienes naturales (220)

- a Inmuebles para arrendamiento (221)
- o
- a Inmuebles para uso propio (222)

_____ x _____

B) En segundo lugar, habrá que traspasar la provisión correspondiente del bien de inmovilizado a provisión de existencias.

1.º Eliminamos la provisión correspondiente al bien de inmovilizado:

Provisión por depreciación del inmovilizado material (292)

- a Exceso de provisión de inmovilizado material (792)

_____ x _____

2.º Creamos la provisión de existencias por el mismo importe:

Dotación a la provisión de existencias (693)

- a Provisión por depreciación de existencias (39)

_____ x _____

Por otra parte, algunas existencias en este tipo de empresas, que en principio fueron tratadas contablemente como tal, pueden formar parte del inmovilizado de la empresa porque se destinan a uso propio o arrendamiento. Estas incorporaciones al inmovilizado de la empresa se realizarán a través del subgrupo 73, y se valorarán al precio de adquisición o coste de producción.

No hay que olvidar que en las construcciones en el grupo 3, no se diferencia entre el valor del terreno y el del edificio, mientras que en el grupo 2 sí se realiza esta distinción, este hecho habrá que tenerlo en cuenta a la hora de realizar traspasos recíprocos de bienes.

La problemática contable de este punto sería la siguiente:

A) Al traspaso de la existencia a inmovilizado habrá que contabilizar, por un lado, el valor de los terrenos y el valor de la construcción.

Terrenos, solares y bienes naturales (220)

Inmuebles para arrendamiento (221)

o

Inmuebles para uso propio (222)

a Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado (738)

_____ x _____

B) Las normas de valoración también establecen que se realizará el traspaso de las posibles provisiones por depreciación.

1.º Habrá que eliminar la provisión de existencias, puesto que el bien en cuestión no va a ser tratado como tal sino como un bien de inmovilizado:

Provisión por depreciación de existencias (39)

a Provisión de existencias aplicada (793)

_____ x _____

2.º Habrá que dotar por el mismo importe la provisión de inmovilizado correspondiente:

Dotación a la provisión del inmovilizado material (692)

a Provisión por depreciación del inmovilizado material (292)

_____ x _____

Este traspaso de provisiones es posible siempre que esté identificada la provisión de forma individual, hecho que suele ser habitual en este tipo de empresas, dada la naturaleza de sus existencias.

IV. CONCLUSIONES

La naturaleza de las existencias en las empresas inmobiliarias es uno de los motivos por el que ve la luz el plan contable sectorial, que en gran medida clarifica la problemática contable de estos bienes en este tipo de empresas.

Para ello, las normas de adaptación se basan en la finalidad de un determinado inmueble para considerarlo bien como inmovilizado o bien como existencia de la empresa. Formarán parte del inmovilizado (grupo 2) los bienes destinados a uso propio o arrendamiento, mientras que en las existencias (grupo 3) se recogerán los bienes cuyo fin sea su venta, con o sin transformación.

Dada la naturaleza similar de los bienes comprendidos en ambos grupos, se contemplan normas de valoración homogéneas. Varias de las reglas contempladas para el inmovilizado en la norma de adaptación del Plan General de Contabilidad, amplían su ámbito de aplicación a los bienes de existencias de las empresas inmobiliarias; algunas de estas reglas, en común, son la posibilidad de capitalizar gastos financieros y diferencias de cambio como mayor valor de los bienes en cuestión.

Debido, igualmente, a la naturaleza de las existencias, desde el momento en que un bien se destina a un fin distinto al que en principio le fue asignado, pasará de ser considerado existencia a ser tratado como inmovilizado, o viceversa; este paso de bienes de un grupo a otro se facilita gracias a la valoración homogénea antes mencionada.

En cuanto a las correcciones valorativas, mientras que en el Plan General de Contabilidad sólo se contempla, para los deudores por operaciones de tráfico, la posibilidad de optar entre dos métodos a la hora de dotar las provisiones, en las Normas de Adaptación se da opción a utilizar el método de estimación global o el método individualizado, no sólo en el grupo 4, sino también en el grupo 3 de existencias.

Como última conclusión, la composición del precio de adquisición y coste de producción de las existencias varía notablemente de las empresas inmobiliarias a otras empresas comerciales o de fabricación, puesto que incluye componentes que no se contemplan en estas últimas.

BIBLIOGRAFÍA

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS (AECA): *Principios Contables. Existencias*, núm. 8, AECA, Madrid, 1992.
- COMUNIDAD ECONÓMICA EUROPEA (CEE): *Cuarta Directiva*, de 25 de julio de 1978, que regula las cuentas anuales. JO núm. L222, de 14 de agosto de 1978.
- GUTIÉRREZ VIGUERA, MANUEL: «La multipropiedad inmobiliaria o Time Sharing y su reflejo contable», *Técnica Contable*, febrero 1995, págs. 81-90.
- HERRERO GARCÍA, M.J.: *La multipropiedad*. Distribuciones de La Ley. Madrid, 1989.
- INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS (ICAC): Resolución de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material. BOICAC núm. 6, junio 1991.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS COMMITTEE (IASC): «Norma Internacional de Contabilidad núm. 2, "Existencias"». Traducida por Vicente Bastante Jiménez, *Revista Técnica* núm. 5-1994. Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS COMMITTEE (IASC): «Norma Internacional de Contabilidad núm. 23, "Gastos de préstamos recibidos"». Traducida por Vicente Bastante Jiménez, *Revista Técnica* núm. 6-1995. Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España.
- MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, L.: *La multipropiedad inmobiliaria*. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1989.
- MONTESINOS JULVE, V.: «La clasificación de los terrenos, solares y edificios en las empresas inmobiliarias». *Técnica Contable*, diciembre 1980, págs. 449-463.
- OMEÑACA GARCÍA, J.: *Las resoluciones del ICAC sobre contabilidad. Análisis. Comentarios. Supuestos prácticos*. Ediciones Deusto S. A. Bilbao, 1994.
- ORDEN de 1 de julio de 1980, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de 1973 a las empresas inmobiliarias.
- ORDEN de 27 de enero de 1993, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras.
- ORDEN de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.
- REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.