

Transferencia a lo Largo del Tiempo del Bien Construido (NIC 23 Costos por Préstamos)—Marzo de 2019

El Comité recibió una solicitud sobre la capitalización de los costos por préstamos en relación con la construcción del desarrollo inmobiliario de una urbanización de unidades residenciales (construcción).

En la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- a. Un promotor inmobiliario (entidad) construye la urbanización y vende las unidades individuales de ésta a clientes.
- b. La entidad toma prestados fondos específicamente para la construcción de la urbanización e incurre en costos por préstamos relacionados con ese préstamo.
- c. Antes de que comience la construcción, la entidad firma contratos con los clientes para la venta de algunas unidades de la urbanización (unidades vendidas).
- d. La entidad pretende realizar contratos con clientes por las unidades parcialmente construidas restantes (unidades sin vender) tan pronto como encuentre clientes adecuados.
- e. Los términos de los contratos con los clientes de la entidad y hechos y circunstancias relevantes relacionados con éstos (para las unidades vendidas y por vender) son tales que, aplicando el párrafo 35(c) de la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*, la entidad transfiere el control de cada unidad a lo largo del tiempo y, por lo tanto, reconoce ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo. La contraprestación comprometida por el cliente en el contrato es en forma de efectivo u otro activo financiero.

La solicitud preguntaba si la entidad tiene un activo apto como se define en la NIC 23 y, por tanto, capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles.

Al aplicar el párrafo 8 de la NIC 23, una entidad capitaliza los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. El párrafo 5 de la NIC 23 define un activo apto como "aquél que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta".

Por consiguiente, la entidad evaluará si, en los hechos descritos en la solicitud, reconoce un activo al cual le llevará necesariamente un periodo de tiempo sustancial estar preparado para su uso o venta previsto. En función de los hechos y circunstancias concretos, la entidad podría reconocer una cuenta por cobrar, un activo del contrato o un inventario.

El Comité concluyó que, en la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- a. Una cuenta por cobrar que la entidad reconoce no es un activo apto. El párrafo 7 de la NIC 23 especifica que los activos financieros no son activos aptos.
- b. Un activo del contrato que la entidad reconoce no es un activo apto. El activo del contrato (como se define en el Apéndice A de la NIIF 15) representaría el derecho de la entidad a la contraprestación que está condicionada a algo distinto que al paso del tiempo a cambio de transferir el control de una unidad. El uso previsto del activo del contrato—reunir efectivo u otro activo financiero—no es un uso para el cual lleve necesariamente un periodo sustancial de tiempo estar preparado.
- c. El inventario (trabajo en progreso) para las unidades sin vender en construcción que la entidad reconoce no es un activo apto. En los hechos descritos en la solicitud, este activo está preparado para su venta prevista en su condición actual—es decir, la entidad pretende vender las unidades parcialmente construidas tan pronto como encuentre clientes y, al firmar un contrato con un cliente, transferirá el control del trabajo en progreso relacionado con esa unidad al cliente.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la NIC 23 proporcionan una base adecuada para que una entidad determine si capitalizar los costos por préstamos en los hechos descritos en la solicitud. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir esta cuestión a su agenda de emisión de normas.