

**Actualización de política contable y elaboración de formatos y procedimientos para el
manejo de legalización de costos en la constructora Diseño Gestión y Desarrollo de
Proyectos SAS.**

Deissy Verónica Junieles Organista

Universitaria Agustiniana

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C.

2020

**Actualización de política contable y elaboración de formatos y procedimientos para el
manejo de legalización de costos en la constructora Diseño Gestión y Desarrollo de
Proyectos SAS.**

Deissy Verónica Junieles Organista

Docente

Norma Esperanza Rodríguez Garzón

Trabajo de grado para optar al título de Contador Público

Universitaria Agustiniana

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C.

2020

Dedicatoria

Dedico este trabajo de grado principalmente a Dios, por haberme permitido llegar hasta este momento tan importante de mi vida, mi formación profesional y vocación. A mi hijo Pablo Alejandro Rojas y a mi esposo Carlos Eduardo Rojas quienes son la inspiración y mi motor diario y a quienes debo de dar ejemplo de resiliencia y constancia, gracias a ellos por su amor, paciencia y esfuerzo me han apoyado a cumplir hoy un sueño más pese a las adversidades que se presentaron en este tiempo. A mi hermana Yudy Katherine Junieles, quien también es mi gran motivo de persistencia y a quien le debo dar un ejemplo a seguir y hoy sigue mis pasos, ser una profesional y de quien también me siento orgullosa.

Finalmente, a mis abuelos, quienes no están conmigo terrenalmente, pero son aún, mi motivación desde antes de decidir mi vocación como contadora.

Agradecimientos

Principalmente a la Universitaria Uniagustiniana y a mis docentes quienes, con su experiencia, conocimiento y paciencia, me motivaron a formarme y ser una profesional integra sin olvidar principalmente ser una persona con compromiso social.

A la empresa que permitió realizar mi proyecto de grado y a cada una de sus integrantes, ya que fueron un valioso apoyo día tras día para realizar toda la implementación y llevarlo a cabo.

Resumen

El presente trabajo de grado es el resultado de la pasantía profesional ejecutada en el Área Contable de la empresa Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, desde ahora DE Y DE SAS, una entidad dedicada a la construcción de Edificios Residenciales, con presencia en el territorio colombiano en ciudades como Bogotá, Barranquilla y Puerto Gaitán Meta.

Por ello, en la constructora lograr aumentar la competitividad se deben de tomar decisiones que permitan mejorar los procesos administrativos, y una de ellas es el reconocimiento de activos en los estados financieros, los cuales tienen la intención de generar beneficios futuros, dadas las circunstancias se evidencia la importancia y la necesidad de establecer herramientas que generen información detallada en el proceso de identificación y presentación de legalización de costos por inversiones recibidas, de acuerdo a la norma establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde ahora SFC, bajo la (Circular Externa 30, 2017), la cual establece la obligatoriedad de presentación de información financiera con el fin de realizar supervisión a los portafolios de terceros o negocios fiduciarios y conforme a la (Ley 1314 Diario Oficial No. 47.409, 2009), en donde se regularon las normas y principios de contabilidad e información financiera.

De este modo, teniendo en cuenta el requerimiento establecido para el reconocimiento de costos en la constructora DE Y DE SAS, se procede a realizar un análisis por la matriz DOFA, logrando identificar las debilidades y las acciones a fortalecer, como establecer los plazos de presentación de información a los entes de supervisión como fiduciarias, creación de formatos de control para una adecuada clasificación de los costos al momento de ejecución de una obra, e implementación de los mismos para su correcto reconocimiento y presentación, realizando una actualización a la política contable de Inventario la cual da lugar al manejo de los costos, dando como resultado estados financieros oportunos y cierre de proyectos.

Dicho proceso de investigación se ejecutó bajo la metodología de estudio de caso, ya que es un método que permite materializar los análisis realizados, las mejoras necesarias al área contable reflejando cambios significativos en los procedimientos y presentaciones.

Tabla de contenido

Introducción.....	10
Capítulo 1. Generalidades del proyecto.....	11
1.1. Título definitivo.....	11
1.2 Descripción de la organización.....	11
1.3. Política de calidad.....	11
1.3.1. Misión.....	11
1.3.2. Visión.....	12
1.3.3. Valores.....	12
1.4. Organigrama DE Y DE SAS.....	12
Capítulo 2. Diagnostico.....	14
2.1. Diagnóstico de la constructora DE Y DE SAS.....	14
2.2. Matriz DOFA.....	15
2.1.1 Diagnostico matriz DOFA.....	16
Capítulo 3. Problema de investigación.....	17
3.1. Descripción problema de investigación.....	17
Capítulo 4. Objetivos.....	19
4.1 Objetivo general.....	19
4.2. Objetivos específicos.....	19
Capítulo 5. Justificación.....	20
5.1. Justificación del proyecto.....	20
Capítulo 6. Marco de referencia de la investigación.....	21
6.1. Antecedentes de investigación.....	21
6.2. Marco jurídico.....	22
6.3 Conceptos claves.....	27
6.3.1 Conceptos de empresa.....	27
6.3.2 Conceptos de contabilidad de costos.....	28
6.3.3 Definición de costos.....	28
6.3.4 Tipos de costos en construcción.....	29
6.3.5 Antecedentes fiduciarios.....	30

6.3.6 Clases de negocios o contratos fiduciarios.....	30
6.3.7 Partes del contrato fiduciario.....	31
6.3.8 Conceptos fiduciarios.....	32
Capítulo 7. Metodología.....	34
Capítulo 8. Implementación de mejoras.....	35
8.1. Actualización de política contable.....	35
8.2 Parametrización del sistema contable para presentación de informe de costos.....	38
8.3 Para dicha política se realizaron las siguientes mejoras.....	40
8.4 Procesos de control.....	51
Capítulo 9. Aportes.....	54
9.1 Resultados de la pasantía.....	54
Capítulo 10. Conclusiones.....	62
Referencias.....	63
Anexos.....	66

Lista de tablas

Tabla 1 Proceso de Actualización de Política Contable NIIF Inventarios.	35
Tabla 2 Cuadro Comparativo de Clasificación de Costos.....	36
Tabla 3 Aspectos importantes de la Política Contable Inventarios	38
Tabla 4 Verificación Costos de Construcción en Balances Fiduciarias y DE Y DE SAS ...	53

Lista de figuras

Figura 1 Organigrama de la empresa DE Y DE SAS.....	13
Figura 2 Matriz DOFA DE Y DE SAS.	15
Figura 3 Esquema problema de investigación.....	18
Figura 4 Formato de control de costos.	42
Figura 5 Formato control costos financieros crédito constructor.....	44
Figura 6 Formato legalización de costos e identificación en codificación fiduciaria.	45
Figura 7 Formato control costos directos fiduciaria – comisiones.....	46
Figura 8 Formato control costos directos fiduciaria – gravament.....	47
Figura 9 Formato de validación legalización y control de costos.	50
Figura 10 Flujograma proceso de pagos DE Y DE SAS.....	51
Figura 11 Flujograma clasificación e identificación de costos.....	52
Figura 12 Balance de prueba reporte de ingresos.....	55
Figura 13 Estado financiero costos preoperativos – operativos.	56
Figura 14 Control costos directos fiduciaria comisiones.....	57
Figura 15 Control costos directos fiduciaria gravámenes.	58
Figura 16 Reporte de costos radicado en fiduciaria según circular externa 30 SFC.....	59
Figura 17 Formato consolidado control crédito constructor.	60
Figura 18 Balance de prueba estado crédito constructor.....	61

Introducción

La construcción en Colombia se ha visto influenciada por diversos factores económicos e impulsando la economía nacional, reflejándose en el Producto Interno Bruto (PIB), además es uno de los sectores de mayor intervención en inversión extranjera como nacional y tradicionalmente se ha utilizado para su ejecución contratos que requieren supervisión y viabilidad de los sectores públicos del estado, por lo tanto el sector en el que se desempeña la constructora DE Y DE SAS, está regulada por las normas establecidas por la SFC bajo la (Circular Externa 30, 2017), la cual establece la obligatoriedad de presentación de información financiera con el fin de realizar supervisión a los portafolios de terceros o negocios fiduciarios conforme a la (Ley 1314 Diario Oficial No. 47.409, 2009), en donde se establecieron las normas y principios de contabilidad e información financiera.

En este orden de ideas la pieza clave de una adecuada toma de decisiones para DE Y DE SAS, son los costos ya que a base de ellos se puede estimar margen de ganancia o margen de pérdida. Para lograr dicho reto, es de gran importancia tener un buen conocimiento sobre los costos no solo de los materiales sino de todos aquellos conceptos y elementos que conlleva un proyecto, ya que con esto podemos prevenir problemas futuros durante la elaboración de una obra, también al mismo tiempo podemos analizar anticipadamente los efectos en los ingresos, gastos y situación financiera en el futuro. Por lo tanto, para DE Y DE SAS, los costos representan un aspecto importante, para la determinación de precios de venta y mayor competitividad ante la competencia. Siendo así un objetivo para que la constructora cuente con información detallada de los costos implicados en cada uno de los procesos tanto administrativos como productivos.

Capítulo 1. Generalidades del proyecto

1.1. Título definitivo

Actualización de política contable y elaboración de formatos y procedimientos para el manejo de legalización de costos en la constructora Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.

1.2 Descripción de la organización

DE Y DE SAS, objeto de estudio, fue constituida mediante documento privado el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 4 de octubre de 2010 bajo el número 01418987. Su sede principal se encuentra en la dirección Calle 88 N° 22ª-08 de la ciudad de Bogotá D.C.,

DE Y DE SAS, cuenta con una trayectoria de nueve años en el mercado inmobiliario y constructor, logrando expandirse en el territorio nacional como Bogotá, Barranquilla, Santa Marta y Puerto Gaitán Meta, adquiriendo distinción arquitectónica por su calidad e innovación la cual genera valor agregado y valorización, al desarrollo de proyectos de vivienda, hotelería y turismo y oficinas, con el fin de atraer a socios nacionales como extranjeros.

Además, cuenta con personal calificado en la ejecución de cada uno de los procesos de Construcción de Proyectos, promoviendo un trabajo eficiente y eficaz, basándose en los principios de lealtad y ética en cada miembro de la compañía, generando un ambiente laboral favorable.

1.3. Política de calidad

1.3.1. Misión.

Comprometidos en el desarrollo de Proyectos con calidad arquitectónica, que generan espacios de bienestar y armonía; asegurando nuestra imagen y permanencia en el mercado.

1.3.2. Visión.

Promover a Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, a ser reconocida en el sector Constructor por su satisfacción a clientes e inversionistas.

1.3.3. Valores.

Para DE Y DE SAS los valores se basan en:

- Lealtad: compromiso por parte de colaboradores, clientes e inversionistas.
- Trabajo en Equipo: se promueve para el logro de metas a mediano y largo plazo.
- Respeto: actuamos con coherencia de acuerdo a las situaciones con las personas Que interactuamos.
- Confianza: credibilidad fundamentada en calidad, eficiencia y eficacia.
- Innovación: comprometidos en la mejora continua de los procesos.

1.4. Organigrama DE Y DE SAS

El siguiente organigrama es la representación gráfica de la estructura formal de DE Y DE SAS, en la que se puede apreciar dirección y departamentalización según las competencias necesarias para la ejecución de los procesos, constituidos de la siguiente manera:

- Gerente General: máxima autoridad, líder de la entidad que promueve el cumplimiento de los objetivos.
- Revisor Fiscal: auditor de las prescripciones impuestas en los estatutos, velando el cumplimiento de las normas contables.

Departamentos:

- Técnico: personal calificado de obra, quienes ejecutan el presupuesto, compras, construcción y tiempos de construcción de los proyectos.
 - Administrativo y Jurídico: personal Calificado Financiero.
- Contadora: profesional responsable de revisión, verificación, análisis, elaboración y redacción de informes sobre estados financieros.

-Auxiliar Contables: personal en capacitación, con conocimientos contables para realizar registros de codificación y clasificación de hechos económicos de la entidad, responsable de emitir informes contables y financieros.

-Jurídico Externo: profesional con conocimientos normativos y jurídicos sobre el manejo de contratos de colaboración, confidencialidad, compra venta, etc.

- Comercial: profesional capacitado para la comunicación con clientes y establecer relaciones comerciales de venta, dando seguimiento al mismo hasta el cumplimiento del negocio.

ORGANIGRAMA De&De S.A.S.

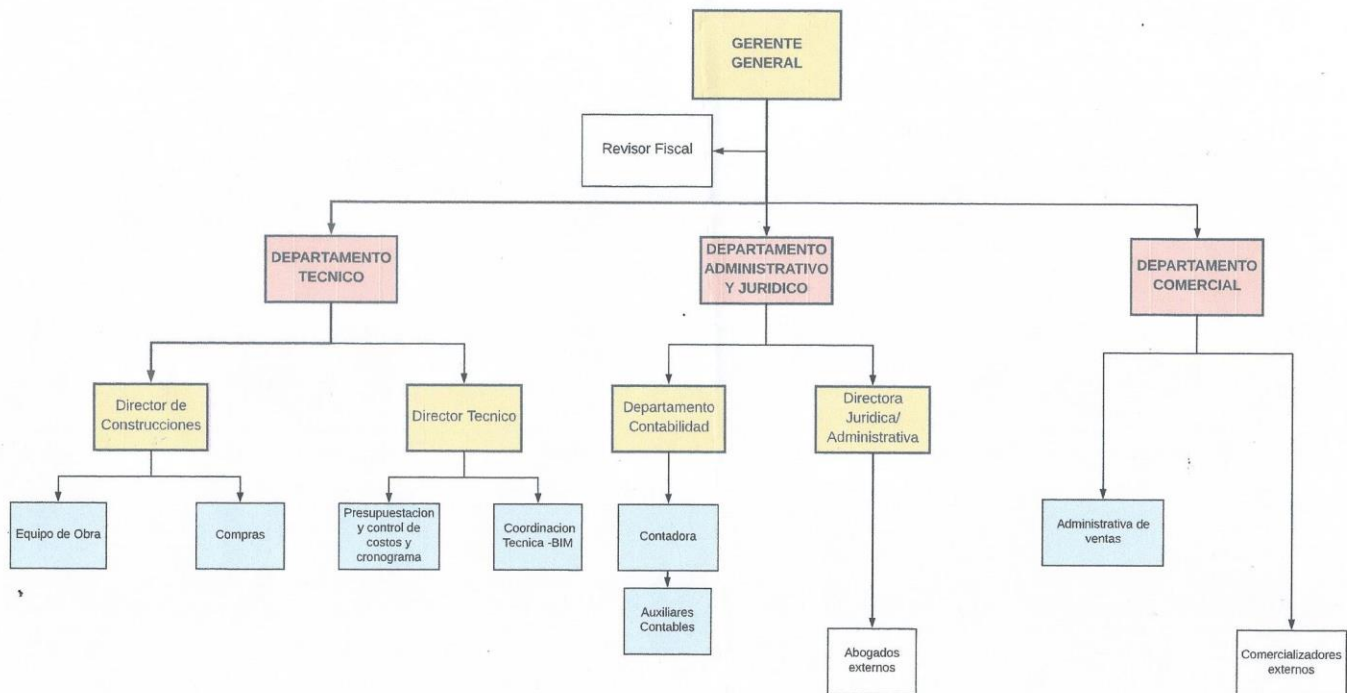
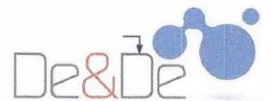


Figura 1. Organigrama de la empresa DE Y DE SAS. Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.

Capítulo 2. Diagnostico

2.1. Diagnóstico de la constructora DE Y DE SAS

Al inicio de sus operaciones DE Y DE SAS, carecía de políticas contables, ya que la información financiera que presentaba en su momento era bajo la norma local colombiana (Decreto y Ley 2649 de 1993), pero en el transcurso de sus actividades vio la necesidad de realizar la elaboración de las políticas contables de acuerdo a lo consagrado en la (Ley 1314 Diario Oficial No. 47.409, 2009), por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información en Colombia, y cuenta con las políticas contables aprobadas desde el año 2015. En el cual el departamento contable, desconocía dichas políticas y no se realizaron los procedimientos allí establecidos para el manejo de las operaciones diarias de la constructora, sin percatar el detrimento que causa este procedimiento a futuro.

DE Y DE SAS cuenta con líneas de crédito Preoperativo e Hipotecario, cuyo reconocimiento no era el adecuado en los pasivos. De acuerdo a lo expuesto en la NIIF para PYMES sección 2 Conceptos y Principios Generales “2.27 Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios: (a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y (b) la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad”. (IASB, 2009, pág. 21)

Las compras de materiales para la ejecución de los proyectos se registraban en la cuenta siete 7 costos de producción o de operación, en donde se registran las erogaciones de la elaboración de un producto o prestación de servicio, y al finalizar el periodo mes se cancela contra la cuenta 14 inventarios, debido a lo cual no ocurría dicho procedimiento ya que en materia de construcción es impredecible llevar este proceso pues se maneja es avance de obra y se cierra al finalizar el proyecto tanto operativo como financiero.

La gestión de contabilización de ingresos y egresos, lo realiza un solo responsable en el área de contabilidad, por lo que debe de cumplir con un reporte de costos mensualmente, pero dicho proceso requiere de un apoyo en los libros auxiliares, los cuales no están clasificados correctamente y no cuenta con formatos de control y seguimiento para una entrega oportuna, causando un atraso de dos a tres meses, tanto a los directivos de la

constructora como a las fiduciarias inscritas a los proyectos, sin detallar cada rubro al que se debe de incurrir para dicho reporte.

Para la constructora manejar dicho atraso era aceptable, pero para el año 2017 la SFC emite la Circular Externa 30, 2017, indicando que el marco normativo para empresas que cotizan en el mercado de valores o que captan o administran ahorro de público aplicable a las entidades vigiladas por la SFC, y bajo la facultad regulatoria conferida por la (Ley 1314 Diario Oficial No. 47.409, 2009), le otorgaron el poder de impartir instrucciones para fines de supervisión, relacionados con la preparación de información financiera a los portafolios de terceros administrados por la sociedades comisionistas de bolsa, negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

De acuerdo a dicho comunicado la dinámica de manejo de costos y registros contables debían cambiar y las políticas contables ser ejecutadas de acuerdo a lo estipulado, para gestionar los informes de supervisión.

2.2. Matriz DOFA

<p style="text-align: center;">Debilidades</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Desconocimientos de los diferentes Fideicomisos. 2 Presupuestos no disponibles antes del inicio de los proyectos. 3 Alto nivel de endeudamiento hipotecario. 4 Falta de manejo y control de inversiones. 5 Falta de conocimiento y actualización de las Políticas Contables. 6 Falta de Protocolo en manejo de Fiduciarias y Pagos. 	D	<p style="text-align: center;">Fortalezas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Personal del Departamento comprometido al mejoramiento del Area. 2 Personal en crecimiento profesional disponible. 3 Personal permanente. 4 Ambiente Laboral. 5 Innovacion de procesos. 6 Clientes Leales. 	
<p style="text-align: center;">Amenazas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Conciliaciones atrasadas de los Fideicomisos. 2 Pagos sin soportes. 3 Comunicación inoportuna de los Fideicomisos. 4 Reportes de costos retrazados. 5 Disminucion del mercado construtor. 6 Sobrecostos. 		A	<p style="text-align: center;">Oportunidades</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Desarrollo de habilidades y conocimientos. 2 Manejo de Nuevos procesos Tegnologicos. 3 Crecimiento y reconocimiento de la Constructora. 4 Capacitacion al personal. 5 Comunicación de hechos economicos. 6 Desarrollo de buenas practicas en el area de contabilidad.
	F		

Figura 2. Matriz DOFA DE Y DE SAS. Autoría propia.

2.1.1 Diagnostico matriz DOFA.

Se identifica mediante la matriz DOFA que la Constructora DE Y DE SAS, posee:

- Debilidades: en el departamento contable ya que no cuenta con formatos de control y seguimiento para la entrega oportuna de informes de supervisión y vigilancia sobre ingresos y egresos. Para dicho reporte de costos, al inicio de la ejecución de un proyecto no se cuenta con la información de clasificación de costos, el cual influye tanto en las políticas contables como el presupuesto.
- Amenazas: en un proyecto la amenaza latente es el sobrecosto, esto surge por no entregar oportunamente una planeación y un protocolo de costos para su ejecución y posterior entrega de informes inconclusos.
- Fortalezas: la fortaleza que los caracteriza es un buen ambiente laboral a pesar de las amenazas y debilidades las cuales hace el trabajo más agradable y con sentido de pertenencia, lo cual indica personal comprometido con la entidad de la misma manera la intención de mejorar la entidad y los procesos.
- Oportunidades: la experiencia de realizar nuevas e innovadoras prácticas en el área contable es tener la oportunidad de un crecimiento de personal más capacitado para el desarrollo de los procesos contables que generen crecimiento y reconocimiento de la constructora.

Capítulo 3. Problema de investigación

3.1. Descripción problema de investigación

Para la constructora poder llevar a cabo la ejecución de un proyecto, es fundamental la recepción de inversiones en dinero por parte del constructor y promotor, como recursos de los compradores nacionales y extranjeros; y para realizar este recaudo de fondos, debe darse a conocer un adecuado manejo de recursos de los proyectos, que promueva seguridad para los futuros compradores e inversionistas.

El departamento contable, es responsable de emitir dicha información financiera resultado de los registros diarios tanto de inversiones recibidas como de pagos realizados y a realizar, apoyados en las políticas contables. Este proceso está ligado no solo con los gerentes e inversionistas de la constructora, sino también con sociedades fiduciarias de servicios financieros sujetas a la inspección y a vigilancia permanente de la superintendencia financiera.

La ausencia de procedimientos refleja la falta de un control y seguimiento, donde se pueda identificar las inversiones y dineros recaudados, para la ejecución de las obras en costos de construcción realizando legalizaciones que no cumplen el 100% de los recaudos, puesto que se requiere de un análisis y reporte más detallado el cual es un trabajo dispendioso para identificar utilidades, honorarios, anticipos abiertos, comisiones y gravámenes fiduciarios, costo lote, manejo de crédito hipotecario, generando traumatismos en el cierre financiero de un proyecto tanto en la constructora como en la fiduciaria. Por esta razón, se presentan demoras en dichos reportes para la preparación de información financiera en los términos establecidos por la Superintendencia Financiera.

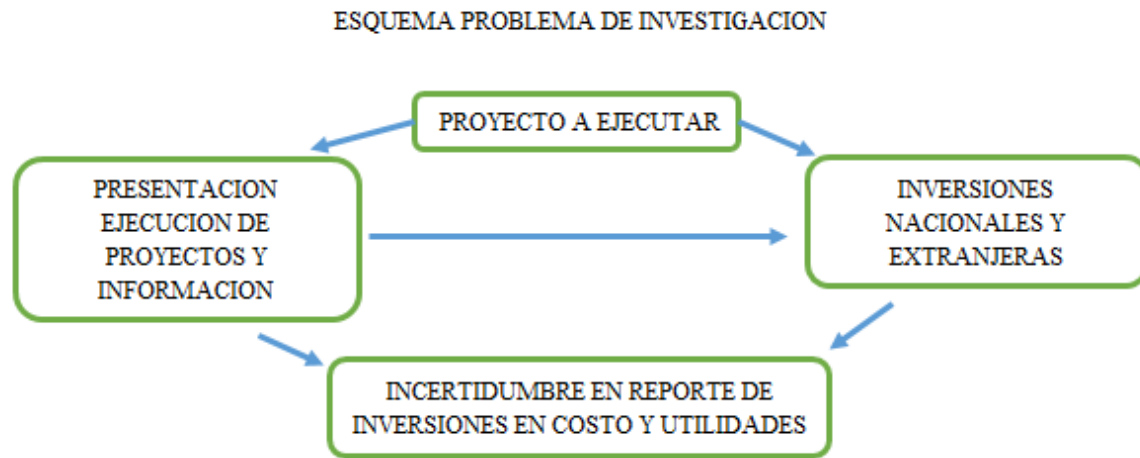


Figura 3. Esquema problema de investigación. Autoría propia.

Dicha problemática se debe a causa de los reprocesos que debe de asumir los encargados del departamento contable, pues el proceso de reporte de costos implica ciertas tareas dispendiosas de identificación de datos como la comunicación constante con las fiduciarias para tener los mismos datos en los balances de ambas entidades acorde a lo ejecutado en los proyectos y el cierre financiero de los mismos, de lo anterior surge el siguiente interrogante.

¿Qué política contable se debe actualizar y que procedimientos de control debe implementar DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS, para la legalización de costos de construcción?

Capítulo 4. Objetivos

4.1 Objetivo general

Actualizar política contable basados en procedimientos e instructivos para la gestión de legalización de costos incurridos en la ejecución de proyectos de la constructora DE Y DE SAS.

4.2. Objetivos específicos

- ✓ Identificar las características de presentación y revelación de la información financiera de los negocios fiduciarios de acuerdo a lo consagrado por la SFC, para el manejo y control de costos y gastos.
- ✓ Establecer procedimientos de manejo para los reportes de costos, gastos y utilidades que se reflejan en el movimiento económico y contable de los proyectos inmobiliarios.
- ✓ Actualizar política contable para el manejo de costeo, en la constructora de acuerdo a los requerimientos por la SFC.

Capítulo 5. Justificación

5.1. Justificación del proyecto

Para DE Y DE SAS, la necesidad de actualizar la política contable e implementación de formatos de control de costos de construcción es importante ya que se evidencia la inoportuna emisión de información de legalización de costos según la exigencia de la (Circular Externa 30, 2017), emitida por la SFC.

Dicho proceso normativo de reportes mensuales en las entidades supervisoras de recursos con los costos incurridos para la ejecución de las obras de la entidad, es de carácter obligatorio dando cumplimiento a lo expuesto en la (Circular Externa 30, 2017), emitida por la SFC, de acuerdo a las inversiones recibidas.

Por tal razón es indispensable para DE Y DE SAS, implementar esta propuesta de mejoramiento para la legalización de costos, ya que le permitirá alcanzar niveles de desempeño adecuado enfocados en el cumplimiento de los objetivos de recolección, clasificación y tratamiento de datos, hasta llevarlos a los términos idóneos de análisis y presentación de estados financieros. Para ello, se presenta un conjunto de formatos de control y seguimiento de costos basados en las políticas contables exigibles para tener una mayor certeza en los informes de supervisión.

Capítulo 6. Marco de referencia de la investigación

6.1. Antecedentes de investigación

Se toman como referencias las conclusiones realizadas en investigaciones sobre la importancia, manejo y control de costos en las Constructoras, de los siguientes autores.

(Merlo, Reinoso, Rubino, & Ruggeri, 2013, pág. 67) “Un sistema de costos planeado adecuadamente, usado con propiedad y a tiempo, proporciona información base para los funcionarios, con diversos fines, tales como: el control y decisión de ventas determinando los límites del precio de venta, para que genere, aunque sea un pequeño margen de utilidad”.

Podemos interpretar que, en las organizaciones es de gran importancia los controles de costos, puesto que son parte principal de la toma de decisiones para efectos futuros como utilidades o nuevos proyectos que generen más ganancia.

El manejo de los costos en una constructora se define de acuerdo a caracteres específicos como lo menciona la investigación de Londoño (2016) “En construcción el precio unitario de una actividad está conformado por tres conceptos diferentes: el CD (Costo Directo), el cual debe incluir los tres insumos básicos para desarrollar la actividad: Mano de obra (MO), Materiales, maquinaria y equipo, el CI (Costo Indirecto), que debe aglutinar todos los gastos necesarios para mantener el progreso del proyecto, pero que no intervienen directamente en el avance de obra, como pueden ser supervisión, salarios de personal administrativo, teléfono, rentas, entre otros”.

Entonces, de acuerdo a la actividad ejecutada en la construcción de un proyecto, se debe clasificar para controlar tanto la productividad establecida en el presupuesto como la información contable y posteriormente financiera, con el fin de obtener reportes de costos detallados de la construcción.

Y para llevar a cabo un proyecto de construcción inmobiliario se requiere de una serie de recursos también llamados inversiones y que deben ser controlados y supervisados como lo indica Campos y Trejos (2009) “La viabilidad del negocio si se cumple un punto de equilibrio que permite materializar la obra para la entrega de unidades, mitigando riesgo y generando beneficios para cada uno de los intervinientes, pues gracias a la especialidad de la figura se encuentra una inversión rentable que se traduce en la adquisición de un inmueble, acreditada

mediante la gestión que realiza la fiduciaria como entidad especialista en la materia, que interviene en un proyecto previo estudio de condiciones de carácter jurídico y financiero de la constructora”.

Dado este requisito explicado anteriormente, para llevar a cabo un proyecto es fundamental obtener los recaudos necesarios en dinero de los compradores como de inversionistas para la ejecución de un proyecto inmobiliario, mediante un apoyo constante de entidades como las fiduciarias que tienen ya una trayectoria en Colombia bastante marcada por el sector financiero.

6.2. Marco jurídico

La base documental utilizada para el desarrollo de este trabajo está bajo el modelo del marco técnico normativo de las N.I.I.F para PYMES.

Donde la (Ley 1314 Diario Oficial No. 47.409, 2009), nos indica un cambio estructural normativo para el gremio contable en Colombia, realizando una intervención a la economía y estableciendo un sistema único y homogéneo a nivel mundial con estándares de alta calidad, en virtud a los estados financieros y la toma de decisiones. Donde los agentes económicos nacionales, apuntan a fortalecer la productividad, competitividad y el desarrollo armónico la economía colombiana.

Dicha norma fue reglamentada por los decretos

1. (Decreto 302 Diario Oficial N° 49.431, 2015), Marco Normativo para las Normas de Aseguramiento de la Información (NAI), conformado por la (NIA, NICC, NITR, ISAE, NISR y Código de Ética para Profesionales de la Contaduría).

2. (Decreto 3019 Diario Oficial N° 49.016, 2013), que modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 del 28 de diciembre de 2012.

3. (Decreto 3022, 2013), por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2.

4. (Decreto 3023 Diario Oficial N° 49.016, 2013), por el cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 1, contenido en el Decreto 2784 del 29 de diciembre de 2012.

5. (Decreto 3024 Diario Oficial 49.016, 2013), por el cual se modifica el Decreto 2784 del 29 de diciembre de 2012 y se dictan otras disposiciones.

Y modificadas por los Decretos

1. (Decreto 2132 del 2016 Diario Oficial N° 50.095), por el cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de las normas de aseguramiento de la información, previsto en el artículo 1.2.1.1., del Libro I, Parte 2, Título 1, del Decreto 2420 de 2015 y que se encuentra incorporado en el Anexo 4 del mismo Decreto.

2. (Decreto 2483 de 2018 Diario Oficial N° 50.820), por el cual se modifica la compilación y actualización del marco técnico normativo de las normas de aseguramiento de la información financiera NIIF y PYMES, para el grupo 1 y grupo 2.

Donde se tendrá en cuenta la metodología para la presentación de la información financiera bajo el marco técnico normativo del grupo 2: NIIF para PYMES, según EY Building a better working world (2018) cap. 12.

“Grupo 2: Este grupo de empresas aplicará las NIIF para pequeñas y medianas empresas (PYMES) tal como las emite el IASB, pero con aplicación voluntaria de las NIIF plenas aplicables para el grupo 1. Este grupo está conformado por empresas de tamaño grande, que no cumplan con los requisitos del grupo 1. Empresas de tamaño mediano y pequeño, y microempresas, cuyos ingresos sean iguales o superiores a 15.000 SMLMV (Aproximadamente USD \$ 3.7 millones). p. 223”

Por lo tanto, en la Sección 10.2 políticas contables, NIIF para PYMES-IASB (2009), se establecen las bases fundamentales para el reconocimiento, medición y presentación de los instrumentos financieros necesarios como lo son los inventarios, los cuales son básicos para el desarrollo económico de las empresas y con la Sección 11 instrumentos Financieros

Básicos, las NIIF para PYMES-IASB (2009) da instrucciones en materializar las actividades diarias de las entidades. Según, Herrera (2018), la alusión a este tipo de partidas hace referencia a cualquier tipo de contrato que da lugar a un activo financiero o a un pasivo financiero, y dentro del curso normal en las empresas los inventarios son los activos en proceso de transformación para la venta, pero en el caso del reconocimiento de los costos de construcción son exentos dentro de la sección 13 Inventarios.

Dichos costos de contratos de construcción, serán reconocidos, medidos y presentados bajo la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, donde su alcance es realizar la contabilización de los ingresos por la venta de un bien mediante un contrato de construcción realizado con un cliente, siendo así, nos indican que dentro de la misma se puede identificar de la siguiente manera, según Judith & Jenner (2018)

“4.3.4 Venta de bienes. Los ingresos de actividades ordinarias derivados de la venta de bienes se reconocerán cuando, además de los principios generales para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, se cumplan todos los criterios de traslado y costos incurridos para ser medidos con fiabilidad.” Pág. 22.

Siendo esto un principio para reconocer los ingresos ordinarios y posteriormente los costos, nos indica la circunstancia en la cual se cumplen criterios como lo menciona, Judith & Jenner (2018)

“4.3.5 Prestación de servicios: Los ingresos de actividades ordinarias derivados de la prestación de servicios se reconocerán con referencia al grado de realización de dicha transacción al final del periodo sobre el que se informa siempre que, además de los principios generales para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, se cumplan criterios de transferencia de dominio y fiabilidad de los costos incurridos” (pág. 23, 24).

El cual, Judith & Jenner (2018), confirman la importancia de los contratos de prestación de servicios, para el reconocimiento, medición y presentación de los costos incurridos a la construcción.

Bajo este punto de vista, nos menciona García (2013) “Toda empresa, cualquiera que sea, tiene una estructura de costos que utiliza para controlar los bienes que compra o fabrica, o para controlar los servicios que presta a personas naturales y jurídicas.

Asimismo, determinando elementos del costo según, García (2013), como el Costeo Normal, que es “Aquel en el cual los costos de los materiales directos y los de la mano de obra directa se registran en la contabilidad al costo real y los costos directos de fabricación se registran con base en unos presupuestos que la empresa elabora de una manera confiable y técnica.”. Con la finalidad de realizar un proceso de clasificación y verificación contra el presupuesto establecido.

En donde se deben de identificar según, OBS Bussines School (2019), los Costes directos, que “Son los que guardan una relación estrecha con el producto o servicio. De hecho, se establecen desde las primeras fases de producción y suelen reflejarse en los presupuestos o estimaciones de costos”. Como lo son las materias primas principales en la fabricación de productos o en la ejecución de un proyecto, donde también se contemplan según, OBS Bussines School (2019), “los costes indirectos generales del tipo administrativo o financiero.”

Las políticas contables en una entidad permiten un adecuado procedimiento administrativo como financiero, y en la actualidad las Normas Internacionales de Contabilidad NIC nos indica cómo realizar una serie de reestructuraciones, lo cual es beneficioso en la presentación de estados financieros como nos lo indica la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores. (IASB I. A., 2020, pág. A1096)

“El objetivo de esta Norma es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores. La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por ésta en periodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades”.

Dicha actualización de Políticas Contables, permiten presentar en los estados financieros la realidad de los efectos económicos y financieros de una entidad, ya que son relevantes a su presentación y a la toma de decisiones, apoyada mediante una serie de instrucciones emitida por la SFC en la (Circular Externa 30, 2017), a entidades que manejan portafolio de terceros, negocios fiduciarios o entidades vigiladas por la SFC según artículo 1.1.4.3.1. del capítulo 3, título 4 del Decreto 2420 de 2015.

Dichas instrucciones comprenden la siguiente información:

- ✓ Cronograma de aplicación: Los primeros informes con fines de supervisión serán presentados con corte a 31 de diciembre del 2018.
- ✓ Fecha de Transición: Determinación de saldos iniciales según criterio de marco normativo por la circular externa, al 30 de septiembre del 2018.
- ✓ Primer Periodo de Aplicación: Periodo en el que cesa la utilización del decreto 2649 y PUC, y la aplicación del nuevo marco normativo el cual será entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018.
- ✓ Catalogo Único: Regirá a partir del 1 de enero del 2018 a nivel de reporte con fines de supervisión periódicamente a la SFC.
- ✓ Modificación: se modifica el numeral 6.1.4.3. Cap 1 Titulo II Parte II de la circular básica jurídica por la información financiera que debe de ir acompañada de la rendición de cuentas.
- ✓ Vigencia: Dicha circular entrara en vigencia a partir de su publicación y de carácter obligatorio a partir del 1 de enero del 2018.

Dentro de la actualización de las Políticas Contables, se contempla el manejo de inventario como lo indica la NIC 2 (Committee, 2020). “El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los inventarios. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos”. el cual afecta de manera directa los estados financieros.

Al reconocer los inventarios como materia prima, en proceso y terminado, se puede clasificar dentro de estas, todos aquellos costos directos que son propiamente reconocidos para dicho producto y que se pueden cuantificar, y los indirectos que son todos aquellos que no son identificados claramente dentro del proceso de construcción o elaboración de un producto o servicio, como lo son los intereses generados de créditos de largo plazo que son desembolsados cuando sea necesario tal como nos lo indica la NIC 37 (Committee, 2020).

“esta Norma es asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, así como que se revele la información complementaria suficiente, por medio de las notas, como para permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes, de las anteriores partidas”.

6.3 Conceptos claves

Los siguientes conceptos claves son relevantes para el proyecto dado que dan relevancia a cada una de las funciones que ejecuta una constructora contable y jurídicamente.

6.3.1 Conceptos de empresa.

- Inversión de capital: Característica importante para que exista una empresa o un proyecto.
- Obtención de Beneficios: Cuando un inversionista se decide a crear una empresa, está persiguiendo la obtención de beneficios y estos pueden ser:
 - a. Económico: Cuando se genera utilidad susceptible de distribuirse entre sus asociados.
 - b. Sociales: Cuando la utilidad de un periodo es distribuida a la comunidad en forma de servicios, ejemplo: empresas del estado y las sin ánimo de lucro.
 - c. Socioeconómicas: Cuando la utilidad generada, satisface las necesidades de las empresas privadas y públicas, ejemplo: economías mixtas.

(Garcia, 2013, pág. 3)

6.3.2 Conceptos de contabilidad de costos.

- La Contabilidad de Costos: Sistema de información que mediante un proceso recopila, organiza, clasifica, analiza y registra en términos de dinero y en forma cronológica, todos los hechos económicos de un ente.
- Contabilidad de Costos como sistema de información: Tiene la Finalidad de suministrar información clara a la Administración y a terceras personas para la toma de decisiones.
- La contabilidad de costos recopila hechos económicos: porque se encarga de reunir todas las transacciones de costos que origina una empresa en un periodo determinado.
- La contabilidad de costos organiza hechos económicos: Para registrar las transacciones de una empresa de producción de bienes o de prestación de servicios, los hechos económicos deben ser ordenados de una manera cronológica, de tal forma que haya casualidad con los ingresos obtenidos en un periodo.
- La contabilidad de costos clasifica hechos económicos: Las transacciones de una empresa no son todas comunes, por lo que habrá que agruparlas por su naturaleza y periodicidad.
- contabilidad de costos registra los hechos económicos: Porque la contabilidad da cuenta y razón de los costos incurridos en una producción de bienes o de la prestación de un servicio.
- contabilidad de costos registrada en términos de dinero: La contabilidad expresa los hechos económicos de una empresa de costos en la moneda funcional del país, que en nuestro caso es el peso.

(Garcia, 2013, pág. 6)

6.3.3 Definición de costos.

- Costos: Son las erogaciones y causaciones efectuadas en el área de producción las cuales son necesarias para ejecutar la actividad principal de la empresa. Y generan un beneficio económico futuro ya que es una inversión y tiene que recuperarse y potencial generador de ingresos.
- Erogaciones: Salidas de dinero y las causaciones son el reconocimiento de un hecho económico que afecta a la producción.

- **Área de Producción:** Es la fábrica o el lugar en donde se elabora el producto, derivado del objeto social. Es el ser de la empresa.

(Garcia, 2013, pág. 17)

- **Costos Histórico:** Llamado también reales, son aquellos en los que primero se produce el bien o se presta el servicio y posteriormente se calculan o determinan los costos, dicho sistema tiene una desventaja ya que para conocer los costos reales de un producto o servicio se tienen que elaborar los estados financieros al final del ciclo contable.
- **Costos Predeterminados:** Son aquellos que primero se determinan y luego se realiza la producción, se clasifican en:
 - a. **Costos Estimados:** Se calculan sobre una base experimental antes de producir un artículo y pronosticar aproximadamente lo que puede costar.
 - b. **Costos Estándar:** Se calculan sobre bases técnicas para cada uno de los tres elementos del costo, para determinar lo que el producto debe costar en condiciones de eficiencia normal.
- **Costos Fijos:** Son todos a los que se incurren durante un periodo haya o no producción, ejemplo: depreciación por línea recta, dígitos, arriendos, mantenimientos, salarios de administración.
- **Costos Variables:** Son aquellos que disminuyen o aumentan en una forma directamente proporcional al volumen de producción, ejemplo: materia prima, materiales directos, mano de obra directa, materia prima directa.
- **Costo Real:** Es aquel que los costos incurridos en producción se registran tanto en los débitos como en los créditos de la cuenta de inventario de productos en proceso a valor real, este método de contabilización presenta un inconveniente, ya que para establecer el costo real de un bien habrá que esperar hasta el cierre del ejercicio.

(Garcia, 2013, pág. 22).

6.3.4 Tipos de costos en construcción.

- Costo acumulado del proyecto.
- Costo Real de la Actividad: Igual o diferente al costo presupuestado
- Costo Real del Trabajo desarrollado: Todas las actividades ejecutadas.

- Costo Presupuestado del trabajo desarrollado: Se calcula como el costo real ejecutado y, pero se toma el presupuestado.
- Costo presupuestado del trabajo programado: Es el acumulado de los costos presupuestados de las actividades ejecutadas de acuerdo con lo programado.
- Costo presupuestado para terminar: actividades no iniciadas o ejecutadas.
- Costo presupuestado a la terminación: Es el acumulado del costo real del trabajo ejecutado más el costo presupuestado para terminar.

(Londoño, 2016, págs. 22, 23)

6.3.5 Antecedentes fiduciarios.

- La Fiduciaria o Fideicomiso: Hace parte de un conjunto de negocios jurídicos llamados negocios fiduciarios y se caracterizan por que en todos ellos hay un negocio de fe, pues el constituyente entrega algo a alguien para que se lo administre y pone su fe, confianza en que ese alguien lo administre correctamente, sin que abuse de su situación. (camaradecomerciodebogota, 1971, pág. 305)

6.3.6 Clases de negocios o contratos fiduciarios.

- a. Propiedad Fiduciaria: Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición, Art 794 Ley 57 de 1887 Código Civil.

“La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución”.

- b. Fiducia Mercantil: En materia mercantil es un contrato donde una persona denominada constituyente, fideicomitente o fiduciante, transfiere un bien a otra persona llamada fiduciario, con el fin de que sea administrado o enajene con el fin de cumplir un contrato establecido por el constituyente en beneficio propio o de terceros llamados beneficiarios, el cual es uno de los contratos más elaborados y usados, puesto que al trasladar la propiedad es un título traslativo de dominio y va a un patrimonio autónomo que administra el fiduciario.

- c. Encargo Fiduciario: Es un bien de terceros que encarga su administración al fiduciario.

6.3.7 Partes del contrato fiduciario.

Toda fiduciaria como vocera de los negocios y constituidos de acuerdo al contrato, adquiere la responsabilidad de medio y no de resultados, sin embargo, se maneja una serie de características a llevar como:

- a. Fideicomitentes: Participación inicial de acuerdo al contrato.
- b. Beneficiarios: Participación por adquisición o inversión y obligación del fideicomiso.
- c. Cesiones de Fideicomitente: Derecho o participación representada en porcentaje que le corresponde a cada beneficiario o fideicomitente.
- d. Duración del Contrato: de acuerdo a el contrato y/o negocio se estipula la fecha conveniente de cumplimiento del contrato.
- e. Fecha de Firma del Contrato: Como todo documento jurídico debe mencionar la fecha de inicio de contrato.
- f. Objeto y Finalidad del Contrato: La fiduciaria debe cumplir su gestión como el de administrar el inmueble, recursos económicos, transferir unidades de dominio privado, atender servicios de crédito o financiamiento
- g. Estado de Punto de Equilibrio: El cumplimiento del registro del contrato fiduciario en el recaudo y la presentación del presupuesto.
- h. Bienes Fideicomitidos: El fideicomitente aporta o transfiere el bien a la fiduciaria
- i. Impuestos: De acuerdo a lo establecido en la norma se constituirá agente de retención y la cual se realizará de forma bimestral y de acuerdo el municipio
- j. Aspectos Financieros: Se tendrá en cuenta en el flujo de caja los recursos y aportes fuente de inversión o recaudo y el uso de los mismos entregando una rendición periódica.
- k. Portafolio: Los recursos invertidos temporalmente por plazo, especie, tasa y emisor serán presentados como ficha técnica de fondo de inversión colectiva a la presentación de rendición de cuentas teniendo en cuenta el riesgo del mercado.

- l. Comisión Fiduciaria: Remuneración por gestión de contrato iniciando con el 0,35% de los recaudos realizados por el fideicomiso, 0,5% por cada otro si que se suscriba.
- m. Obligaciones: Dar cumplimiento a lo establecido en el contrato como titulación jurídica de los inmuebles transferidos, desarrollo de la actividad del fideicomitente, control de recursos, registro mensual del avance de obras, gravámenes hipotecarios, gestión de registro y escrituración de los bienes a entregar.
- n. Avance de obra: se evidenciará en los estados financiero entregados mensualmente en la cuenta de costo.
- o. Descripción del Desarrollo y Ejecución del Contrato: Ciudad, municipio donde se desarrollará y que bien se transferirá y unidades.

6.3.8 Conceptos fiduciarios.

- a. Fideicomitente: Es aquella persona que entrega uno o varios bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario para que realice el fin a que se destinaron los bienes.
- b. Cartera Colectiva: Son fondos donde las personas entregan recursos a la fiduciaria de forma efectiva para ser gestionados colectivamente de acuerdo con la política de inversión dispuesta por el organismo recaudador.
- c. Fiducia de Garantía: Es donde el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo con el fin de que con él se garantice obligaciones a su cargo, a terceros o acreedores obligaciones propias, o de un tercero previamente o durante su desarrollo.
- d. Fiduciaria de Inversión: La fiduciaria recibe de sus clientes sumas de dinero con el fin de invertirlos de acuerdo a sus instrucciones.
- e. Patrimonio Autónomo: Bienes sometidos al régimen establecido por la ley, independiente del patrimonio de quien lo transfirió (fideicomitente) de quien es su titular para efectos de su administración (fiduciario), y del patrimonio del beneficiario, libre de las acciones de sus acreedores y de los acreedores del patrimonio que le dio origen; y en donde la fiduciaria debe separar totalmente de su propio patrimonio, los bienes que le entregan sus clientes, evitando confundirlos por esta razón la fiduciaria debe llevar cuentas independientes de los negocio.

- f.** Fiduciaria: Mecanismo por el cual una persona natural o jurídica confía en una sociedad llamada fiduciaria uno o más de sus bienes para una finalidad determinada establecida en un contrato donde existen tres partes fideicomitente, fiduciario y beneficiario. En dicha sociedad, permite realizar cualquier objeto que se desee con el patrimonio que se constituye donde se acomoda a las necesidades del fideicomitente y la capacidad de la sociedad fiduciaria para desarrollar el contrato.
- g.** Punto de Equilibrio: Es el punto en donde los ingresos percibidos o proyectados, ya sea de socios y/o preventas sin incluir las utilidades, sean iguales a los costos totales del proyecto.
- h.** Restitución: Es el bien gravado como propiedad de la fiduciaria que pasa a manos del fideicomitente como consecuencia de haberse cumplido la condición del negocio. El Código Civil lo define como el traslado de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido por el hecho de ratificarse una condición, es decir, que no solo basta la entrega del bien, sino que la propiedad pasa del propietario fiduciario al fideicomitente. La restitución es la principal causa para la terminación del fideicomiso, en este proceso se determina factores de relevantes para la liquidación de los negocios fiduciarios, como:
 - 1. Si el costo de la restitución genera ganancia esta será base de retención.
 - 2. Si el costo de la restitución genera pérdida esta no será tenida en cuenta para retención y no generará pérdida en el estado de resultados.
 - 3. Se aumenta dicho valor del bien en la cuenta de anticipo entregados al fideicomitente y al cierre del fideicomiso se disminuye de la cuenta de anticipos contra el patrimonio.

Capítulo 7. Metodología

Se aplicará a este proyecto de grado la metodología de estudio de caso, como nos define (Ramil, 2014), la cual consiste en:

“Un modelo de investigación para recabar información en contextos de la vida real. Este tipo de investigación se puede aplicar a situaciones que hayan tenido lugar o emplearse a medida que se vayan desarrollando las mismas. Los estudios de caso, cuando han sido elaborados cuidadosamente, pueden contribuir a materializar cambios significativos en los ámbitos de la política y de la práctica”.

Donde podemos identificar que dicha metodología se realizara en la Constructora Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, en el área de contabilidad puesto que se requiere de carácter urgente para el cumplimiento de sus obligaciones de control y supervisión por entidades de vigilancia, la cual se llevara a cabo en el transcurso del presente trabajo cumpliendo posteriormente en las fechas establecidas por la SFC.

Dicho método será aplicado para el procesamiento y manejo de información financiera mediante el análisis, desarrollo de habilidades y competencias, la cual permite alternativas de solución eligiendo la mejor.

Capítulo 8. Implementación de mejoras

8.1. Actualización de política contable

Se propuso la actualización de las políticas contables “Inventario y Pasivos”. En donde se clasifico desde el 2015, los costos incurridos de las construcciones en la cuenta “Costos de Producción o de Operación”, dado la exigencia de implementación de NIIF se realiza la siguiente transcripción en los estados financieros y registro en el sistema contable con el fin de identificar dichos costos como parte del activo de las construcciones al momento de su identificación y legalización en las fiduciarias.

Tabla 1.

Proceso de Actualización de Política Contable NIIF Inventarios.

Proceso Actualización Políticas Contables NIIF – Inventario.	
Antes	Después
Política Contable NIIF 2015	Política Contable NIIF 2016.
Balance General a Corte 2015 Nota N° 5 Inventarios.	Estado de situación financiera a Corte 2016 Nota N° 5 Inventario.
Obras de Construcción en curso: En la actualidad la Compañía está ejecutando las 7 Obras así: Centro de Costos Haus Centro de Costos Sirah Centro de Costos Best Western Centro de Costos 4TA Avenida Centro de Costos BH Barranquilla Centro de Costos Admon Centro de Costos Oficina 72	Obras de Construcción en curso: En la actualidad la Compañía está ejecutando las 5 Obras así: Centro de Costos Haus 105 Centro de Costos Sirah 103 Centro de Costos Best Western 102 Centro de Costos 4TA Avenida 104 Centro de Costos BH Barranquilla 101 Centro de Costos Admon 1001 Centro de Costos Oficina 72 108
Dicha Política se desconocía en el departamento contable para su procesamiento de clasificación y posterior información a la SFC.	El inventario de la Compañía está compuesto por obras en curso para los periodos 2016 y 2017 puesto que es política de la empresa mantener en un mínimo los

	<p>inventarios de materiales de obra y a la fecha de corte todos habían sido despachados a los proyectos correspondientes. De igual manera, se deja constancia que no había obras culminadas que constituyeran inventarios terminados en los términos plasmados en la política contable.</p> <p>En Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS corresponde a obras terminadas incluyendo el costo de la mano de obra, materiales y carga fabril.</p>
	El Método de valuación de inventario utilizado por la compañía promedio ponderado
	Se incluye periodos de presentación de reportes costos acumulados consumidos en las obras.
	Se actualiza la clasificación de los costos.

Fuente: Autoría propia.

Tabla 2.

Cuadro Comparativo de Clasificación de Costos.

Cuadro Comparativo de Clasificación de Costos.	
Clasificación	Clasificación
7 costos de Producción o de Operación	14 inventario
Agrupar el conjunto de las cuentas que representan las erogaciones y cargos asociados clara y directamente con la elaboración o la producción de los bienes o	Comprende todos aquellos artículos, materiales, suministros, productos y recursos renovables y no renovables, para ser utilizados en procesos de

<p>la prestación de servicios, de los cuales un ente económico obtiene sus ingresos. Comprende los siguientes grupos: materia prima, mano de obra directa, costos indirectos y contratos de servicios.</p>	<p>transformación, consumo, alquiler o venta dentro de las actividades propias del giro ordinario de los negocios del ente económico.</p>
<p>7101 - Sub Estructura. 7102 - Edificación. 7103 - Interiores. 7104 - Instalaciones y Equipos. 7105 - Equipos y Amueblamientos. 7106 - Const Especiales y Demoliciones. 7107 - Adecuación del Sitio. 7108 - Imprevistos. 7201 - Costos Directos. 7301 – Costos Indirectos.</p>	<p>14 – Costos Preoperativos. 1401 - Sub Estructura. 1402 - Edificación. 1403 - Interiores. 1404 - Instalaciones y Equipos. 1405 - Equipos y Amueblamientos. 1406 - Const Especiales y Demoliciones. 1407 - Adecuación del Sitio. 1408 - Imprevistos. 1411 - Mano de obra Directa. 1412 - Costos Indirectos.</p>

Fuente: Autoría propia.

Dicho proceso de reclasificación de cuentas estuvo a cargo del área de contabilidad como la auxiliar contable y el apoyo de la contadora desde el 2016, en donde se establecieron los siguientes puntos a implementar y ejecutar.


1. Establecer fechas del informe de costos para verificación, aprobación y radicación en las fiduciarias en cumplimiento de la Circular 30 de la SFC.
2. Ejecución de Flujograma de proceso de pagos para la identificación oportuna de costos y posterior Informe.
3. Identificación y clasificación de costos directos e indirectos para informe y legalización de anticipos abiertos en las fiduciarias.
4. Control de Utilidades para los fideicomitentes participes como parte de la legalización de anticipos abiertos en las fiduciarias.
5. Se incluye en el proceso contable el control de los ingresos de inversionistas como de beneficiarios fundamental para la legalización de anticipos abiertos.

8.2 Parametrización del sistema contable para presentación de informe de costos

De acuerdo a la actualización de la Política Contable en Inventario, se establecieron los controles que permitieron identificar de forma clara y oportuna, cada uno de los componentes para realizar un adecuado registro. El cual es necesario para minimizar el incumplimiento a la Circular Externa 33 por la SFC.

Tabla 3.

Aspectos importantes de la Política Contable Inventarios

	Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS	VIGENCIA Inicio 01-01-2015 Terminación: Indefinido
	Aspectos importantes de la Política Contable Inventarios	Versión: 002
Introducción	Esta política ilustra la mejor practica contable para el rubro de Inventarios para Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, tomando como referencia las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera NIIF-NIC.	
Objetivo	Establecer las bases contables para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los inventarios para Diseños Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.	
Alcance	Esta política establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios en Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, los cuales son activos, con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> a. Son mantenidos para la venta en el curso normal de la operación. b. Se encuentran en proceso de construcción para la venta. c. Se presentan en forma de materiales o suministro, para ser consumidos en el proceso de construcción. 	
	Son considerados como inventario para Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, y ser reportados como costos bajo la circular externa 30 del 2017 SFC.	

Aplicación para los siguientes conceptos	<ul style="list-style-type: none"> a. Inventario material de obra. b. Inventario de construcción en proceso. c. Inventario de construcciones terminadas. <p>Todas la erogaciones que no se contemplen dentro de esta política serán clasificadas como gasto del periodo.</p>
Método de Valuación	El método de valuación utilizado por la compañía es el promedio ponderado.
Inventario	Se reconoce como inventario de materiales de obra, todos los bienes corporales adquiridos para la construcción, los cuales se convierten en inventario de construcciones en proceso, que representan obras no concluidas o en proceso, finalizando su ciclo en inventario de construcciones terminadas, dando lugar al costo de la mano de obra, materiales y carga fabril.
Reconocimiento	<p>Reconocimiento inicial: reconocerá los distintos tipos de inventario de bienes tangibles siempre y cuando sean:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Recurso tangible controlado. b. Que sean utilizados en su operación. c. Que se deriven beneficio económico futuro. d. Su valor sea medible y confiable. e. Que se haya recibido y/o transferido todos los riesgos y beneficios. <p>Los inventarios serán registrados al sistema de información cuando hayan sido recibidos físicamente a satisfacción.</p>
Medición inicial	Se medirá al importe menor entre el costo y el precio de venta, menos los costos de terminación y venta, en donde se incluyen en el costo de los inventarios todos los costos de compra, mano de obra, financieros, comisiones y otros costos. Midiéndose en su valor nominal e incluyendo como mayor valor del inventario los fletes, seguros e IVA en la medida que no sea descontable.
Costos que no forman parte del inventario	<p>Todos aquellos que son reconocidos directamente como gasto del periodo y que no contribuyen al inventario condición y ubicación, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amortizaciones.

	<ul style="list-style-type: none"> • Seguros. • Depreciaciones de PPE en la construcción. • Arrendamientos.
Medición Posterior	Se medirán posteriormente en forma anual, al costo o al valor neto realizable según cual sea menor.
Perdida por Deterioro de Valor.	Evalúa si el inventario ha sufrido algún tipo de daño o deterioro físico, precio de venta, decreciente, etc. Para realizar el ajuste en el sistema para información financiera.
Retiro o Baja en Cuentas	Por Venta: contempla el inventario que se encuentra disponible para comercializar, reconociéndose el ingreso ordinario por su venta cuando se entrega todos los riesgos, obligaciones y beneficios al comprador, a su vez reconociendo el costos de la salida de dicho activo.
Presentación y Revelación.	Se revelarán en los estados financieros de Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S: -Políticas contables para reconocimiento y revelación. -método de valoración utilizado. -valor de los inventarios en libros. -valor de los gastos reconocidos en el periodo. -valor de inventario retirado.

Fuente: Elaboración Propia.


8.3 Para dicha política se realizaron las siguientes mejoras.

- ✓ Creación de un formato de control en donde se clasifique mensualmente y durante la etapa de construcción de los proyectos los costos incurridos al momento de su ejecución y de acuerdo a la clasificación entregada por las entidades fiduciarias.

Formato en donde se puede realizar una filtración de los costos de materia prima directa con el código (71), costos mano de obra directa con el código (72) y costos indirectos con el código (73). Dicho formato se alimentará con las facturas causadas y pagadas de materiales, contratistas, reembolso, servicios públicos, intereses, personal, servicios profesionales y gastos bancarios, de los cuales se discriminará las bases gravables (antes de IVA), y como mayor valor del costo (AIU y IVA), en donde el costo total de cada factura será el costo acumulado para el reporte a fiduciarias.

Dicho formato se diligencia de la siguiente manera:

1. Código: número asignado para el proyecto.
2. Versión: es el número de informes con dicho formato el cual ayudara a llevar un consecutivo.
3. Fecha: día, mes y año de elaboración.
4. Fecha de Pago: es la fecha en el que se realiza el pago de la factura reconociendo el costo en dicha fecha.
5. Documento Helisa: es el documento que se le asigna a la factura o cobro en el sistema contable helisa y así poderlo ubicar fácilmente al momento de realizar una auditoría de costos si da a lugar.
6. Factura: identificación numérica de las facturas a pagar de proveedores.
7. PUC: de acuerdo al PUC establecido por la empresa para identificar los costos de materia prima directa (71), mano de obra directa (72) e indirectos (73).
8. Terceros: es la razón social o jurídica de los proveedores, contratistas y personas naturales.
9. Sección Costos:
 - a. Base: valor antes de impuestos y AIU.
 - b. AIU: estipulación pactada en los contratos de los costos requeridos para su ejecución discriminado de la siguiente manera A (administración, son los costos indirectos necesarios para el desarrollo de un proyecto), I (imprevistos, son los costos según la naturaleza del contrato, es decir los riesgos del contratista), U (Utilidad, es la ganancia que el contratista espera recibir por el contrato).
 - c. IVA: corresponde al IVA generado de la base gravable de la factura la cual se registrará como mayor valor del costo en construcción.
 - d. Costos Total: es el valor total de la factura o cobro (Base + AIU + IVA).
 - e. Costo acumulado para reporte a fiduciaria: corresponde a la sumatoria de los costos de cada cobro para reportar.



CONTROL COSTOS
PROYECTO
DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS
NIT 900.386.571
PERIODO

CODIGO
VERSION
FECHA
PAGINA 1 DE 1

FECHA DE PAGO	DOC HELISA	FACTURA	PUC	TERCERO	COSTO				
					BASE	AIU	IVA	TOTAL COSTO	COSTO ACUMULADO PARA REPORTE A FIDUCIARIA
TOTAL CONTROL COSTOS									

Elaborado por: DEISSY VERONICA JUNIELES ORGANISTA
AUXILIAR CONTABLE
DE Y DE SAS
NIT 900.386.571-5

Verificado por: NIDIA RODRIGUEZ CAVIDES
CONTADORA PUBLICA
DE Y DE SAS
NIT 900.386.571-5

Aprobado por: DARIO DELGADO PUERTAS
GERENTE GENERAL
DE Y DE SAS
NIT 900.386.571-5

Figura 4. Formato de control de costos. Autoría propia.

Este formato debe ser alimentado diariamente, el cual permitirá tener oportunamente los costos clasificados para alimentar el informe establecido por las fiduciarias según exigencia circular externa 30 de la SFC, establecido por fiduciarias.

Adicional a este formato de control de costos va paralelo el proceso de conciliación de créditos constructor donde se establece el formato de control de crédito hipotecario constructor ya que como se menciona, los intereses generados por entes financieros son costos que se asumen en la etapa de construcción.

Dicho proceso se realiza identificando mediante el extracto los intereses UVR reconociéndolos en el código 1412011613 e intereses corrientes reconociéndolos en el código 1412011614.

Dicho formato se diligencia de la siguiente manera:

1. Conciliación crédito constructor: nombre del proyecto.

2. Fideicomiso: nombre asignado por la fiduciaria.
3. Periodo: corte de la información.
4. Fecha desembolso: día, mes y año de la entrega de los recursos de la entidad bancaria a la constructora.
5. N° del crédito: identificación de la obligación o desembolso.
6. Valor desembolso: monto entregado a la constructora.
7. Descripción: causante de pago cuota, abono o pago total a la obligación.
8. Periodo a liquidar: corte del extracto, fecha de pago cuota y fecha de pago abono o pago total.
9. Valor cuota: es el valor del pago mensual o trimestral según sea el caso.
10. Intereses UVR generados: Unidad de valor real que se genera por créditos con entidades financieras, el cual para la constructora se reconoce para un proyecto como costo financiero.
11. Intereses corrientes generado: se genera por créditos con entidades financieras, el cual para la constructora se reconoce para un proyecto como costo financiero.
12. Total intereses generados: esta casilla esta formulada para consolidar el valor de los intereses UVR y corrientes.
13. Total intereses pagados: son los pagos realizados por la constructora a la entidad financiera dentro de la cuota asignada.
14. Saldo intereses: esta casilla esta formulada para consolidar el valor de los intereses generados menos los intereses pagados.
15. Saldo capital: esta casilla esta formulada para consolidar el valor del desembolso de la entidad financiera a la constructora menos los abonos a capital fuera del valor de los intereses.
16. Abonos a capital: son los pagos realizados por la constructora a la entidad financiera dentro de la cuota asignada o pagos extraordinarios.
17. Saldo en libros total adeudado: esta casilla esta formulada para consolidar el valor del desembolso de la entidad financiera a la constructora menos los abonos a capital y abonos a intereses.

Dicha identificación de costos mediante los formatos anteriores se consolida en la siguiente clasificación antes de ser transcritos al formato definitivo por la fiduciaria.



		DISEÑO GESTIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS LEGALIZACIÓN DE COSTOS FIDEICOMISO XX CONTRATO	CODIGO PROYECTO PROYECTO PROCESO FECHA VERSION	LEGALIZACION COSTOS	
PERIODO LEGALIZACION	CONCEPTO O DESCRIPCION	PUC CIO	CODIGO FIDUCIARIA BOGOTA	COSTO	
	GASTOS DE EXPATRIADOS	73010301	15201501013		
	VENTANAS EXTERIORES	71020202	15201501014		
	PUERTAS EXTERIORES	71020203	15201501011		
	CITOFONIA	71040601	15201501016		
	PUERTAS INTERIORES	71030102	15201501012		
	ACABADOS MUROS	71030301	15201501006		
	ACABADOS PISOS	71030302	15201501007		
	MUEBLES FIJOS	71050201	15201501012		
	OTROS	73011009	15203501001		
	PERSONAL DE VENTAS	73011802	15203501001		
	PRESUPUESTO	73010702	15203501001		
	IMPREVISTOS INDIRECTOS	73030101	15201501016		
	DIRECTORES	72010101	15201501004		
	EQUIPOS ELECTRICOS	71050101	15201501008		
	ELEMENTOS ESTRUCTURALES CONCRETO	71020101	15201501004		
	PARTICIONES	71030101	15201501003		
	FINANCIEROS	73011606	15203501007		
	LEGALES	73011003	15203501001		
	OTROS	73010606	15201501001		
	IMPERMEABILIZACION	71020304	15201501005		
	ACABADOS	71020305	15201501006		
	AJARDINAR	71070205	15201501016		
	GASTOS NOTARIALES	73011805	15203501001		
	IMPREVISTOS GENERALES	71080101	15201501010		
	SUB ESTACION	71040501	15201501008		
	PAPELES	73010101	15203501001		
	SISTEMA DE AGUAS LLUVIA	71040203	15201501009		
	VIGILANCIA	73020202	15203501003		
	SISTEMA DE ROCIADORES	71040401	15201501009		
	CAMPAMENTO	73020101	15201001001		
	OTROS	73010110	15201501003		
	SERVICIOS PUBLICOS	73010102	15201001001		
	GARANTIA	73020802	15201501013		
TOTALES					

Figura 6. Formato legalización de costos e identificación en codificación fiduciaria. Autoría propia.

Creación de un formato de control y verificación de los costos incluidos directamente a los fideicomisos tales como comisiones y gravámenes fiduciarias, dichos formatos serán alimentados con la recepción de la factura mensual de comisión y mediante la conciliación

mensual realizada a la cuenta del encargo del fideicomiso, con el fin de reportar los costos reales.


 FIDEICOMISO XX DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS NIT 900.386.571 PERIODO XX ESTADO DE CUENTAS COMISIONES FIDUCIARIAS												CODIGO VERSION F. ELABORACION			
CONTRATO DE PARQUEO N° XXXX															
N°	DOC DE PAGO	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	VALOR BASE	IVA 19	TOTAL A PAGAR	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO			
					CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS			\$ -						
					CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS			\$ -						
					CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS			\$ -						
TOTAL A PAGAR EN COMISIONES ADMINISTRACION POR FIDEICOMITENTE							\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			VALOR PAGADO		
COMISION FIJA DEL 1,5 SMLMV															
COMISIONES PENDIENTES DE PAGO							\$ -								
CONTRATO DE PREVENTA N° XXXX															
N°	DOC	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	VALOR BASE	IVA 19	TOTAL	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO			
					CONSTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS			\$ -						
					CONSTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS			\$ -						
					CONSTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS			\$ -						
TOTAL A PAGAR EN COMISIONES PREVENTAS							\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			VALOR TOTAL PAGADO		
COMISIONES PENDIENTES DE PAGO							\$ -								
CONTRATO DE ADMINISTRACION N° XXXX															
N°	DOC	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	BASE	IVA19%	TOTAL	VALOR A PAGAR	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO			
					CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS									
					CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS									
					CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS									
TOTAL A PAGAR EN COMISIONES PREVENTAS							\$ -	\$ -	\$ -	\$ -					
COMISIONES PENDIENTES DE PAGO							\$ -								

Requisitos de control Comisiones Fiduciarias de Parqueo Y Pre-Venta.

- El Contrato de Parqueo y Pre-venta inicia a la firma del negocio fiduciario, cumpliendo el objetivo de administrar la vinculacion de los beneficiarios y recepcion de los recursos, dicha administracion Fiduciaria Bogota SA, recibira por DE Y DE SAS como remuneracion por su gestión, la siguiente comision:
 - Una comision fija mensual de uno punto cinco (1.5) salarios minimos legales mensuales vigentes, desde la firma del contrato de encargo fiduciario.
 - Una comision fija mensual de cero punto cinco (0.5) salarios minimos legales mensuales vigentes, por cada otro si adicional al contrato de encargo fiduciario por el Fideicomitente.
 - Una comision fija mensual de un (1) salarios minimos legales mensuales vigentes, durante la liquidacion del presente contrato por un (1) mes.
- Contabilizacion de Comisiones Fiduciarias al Contrato de Parqueo.

Base Gravable - Costo	1412011301	Gastos Fiduciarios - Fiducia Preoperativa
Iva desucible - Costo	1412011301	Gastos Fiduciarios - Fiducia Preoperativa
Cuenta por Pagar	22050101	Proveedores

Figura 7. Formato control costos directos fiduciaria – comisiones. Autoría propia.

 FIDEICOMISO XXX DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS NIT 900.386.571 PERIODO XXX GASTOS BANCARIOS			CODIGO VERSION F. ELABORACION		
PERIODO	ENCARGO FIDUCIARIA XXX	ACUMULADO ENCARGO FIDUCIARIO XXXX	PERIODO	CUENTA CREDITO XXXXXX BANCOLOMBIA	ACUMULADO CUENTA CREDITO XXXX BANCOLOMBIA
		\$ -			\$ -
		\$ -			\$ -
		\$ -			\$ -
		\$ -			\$ -
GRAVAMENES ENCARGO XXX		\$ -	GRAVAMENES CT CR XXX		\$ -

Control Gastos Bancarios Fideicomiso Centro Financiero 72

- En el flujo de caja del Fideicomiso XXXX, se lleva un acumulado de los movimientos por gastos bancarios de los pagos realizados a proveedores y en cumplimiento del objetivo del contrato.
- Los movimientos por gastos bancarios de los pagos realizados a proveedores se generan de dos cuentas diferentes pero con el mismo objetivo de contrato las cuales se identifican de la siguiente manera:

Encargo Fiduciario Mercantil contrato XXX	XXXXXX
Cuenta Corriente Bancolombia	XXXXXX
- La cuenta de Encargo Fiduciario XXXXX, Recauda todos los ingresos de los Beneficiarios por lo tanto se realizan pagos a proveedores generando movimientos bancarios.
- La cuenta de corriente XXXXX, Recauda todos los desembolsos del credito constructor Bancolombia para realizar pagos a proveedores generando movimientos bancarios.
- Contabilizacion movimientos por gastos bancarios Contrato Fideicomiso XXXX

1412011606 Gravament - Costos
1412011606 Comision Bancaria - Costo
1412011606 Iva Bancarios - Costo
1245XX Encargo Fiduciario Contrato XXXX
1245XX Cuenta Credito XXXX
210801 Centro de Costos XXXX
- Dichos costos por Movimientos de Gastos Bancarios de ambas cuentas se reflejan en el Balance generado por Fiduciaria Bogota SA y en LA contabilidad de la Constructora, teniendo en cuenta que dichos costos no se deben de incluir en los reportes de costos para legalizacion de anticipos ya que Fiduciaria Bogota SA los lleva directamente a disminuir dicha cuenta.

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
DEISSY VERONICA JUNIELES ORGANISTA AUXILIAR CONTABLE DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5	NIDIA RODRIGUEZ CAVIDES CONTADORA PUBLICA DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5	DARIO DELGADO PUERTAS GERENTE GENERAL DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5


Figura 8. Formato control costos directos fiduciaria – gravament. Autoría propia.

- ✓ Realizar validación de todos aquellos costos tanto los obligados a reportar según anexo 3 exigido por la circular 30 de la SFC como los costos directos acumulados de las fiduciarias con la contabilidad de la constructora.

Dicho formato se alimentará de la siguiente manera:

1. N° OG: consecutivo de las ordenes de giro realizadas.
2. Fecha: fecha de la elaboración de la orden de giro.
3. Valor: valor pagado de la orden de giro.
4. Observación: campo para novedades.
5. Sección conciliación cuenta por cobrar por cuenta de terceros.
 - a. Registro contable DE Y DE SAS:
 - Legalización: Valor del costo legalizado en los formatos anteriormente implementados y radicados en las fiduciarias.
 - Gravamen: gravamen generado costo directo de la cuenta de la fiduciaria.
 - Comisiones: comisión generada costo directo de la fiduciaria.
 - Leg Utilidad: valor de los dineros entregados a los fideicomitentes participes del proyecto legalizados mediante carta como utilidad o ingreso para el fideicomitente.
 - Total legalizado: casilla formulada (Legalización + gravamen + comisión + legalización utilidad)
 - Pte por legalizar: casilla formulada (Total ordenes de giro – total legalizado)
 - Utilidad por legalizar: de las utilidades entregadas a los fideicomitentes se legalizan por porcentaje y queda un restante.
 - Ant a proveedores: son todos los giros realizado a los proveedores como anticipo la cual queda pendiente legalizar con factura.
 - b. Registro contable fiduciaria, sección de información extraída del balance emitido por la entidad supervisora:
 - Legalización CTA18: Valor de los costos legalizados y reportados por la constructora en el formato establecido por las fiduciarias.
 - c. CTA 18233501002 (Gravamen): gravamen generado de los pagos realizados de la cuenta de la fiduciaria, los cuales no reporta la constructora sino la fiduciaria directamente en el balance.

- d. CTA 18233001001 (Comisiones): comisión generada y pagada de la cuenta de encargo de la fiduciaria, los cuales no reporta la constructora sino la fiduciaria directamente en el balance.
- e. Leg Utilidad: valor de los dineros entregados a los fideicomitentes participes del proyecto legalizados mediante carta como utilidad o ingreso para el fideicomitente.
- f. Total legalizado: casilla formulada (Legalización + gravamen + comisión + legalización utilidad)
- g. Pte por fiduciaria Bogotá: en esta sección podemos discriminar las diferencias de lo registrado de ambas entidades y que existen diferencia para corregir.

	FIDEICOMISO XXX DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS NIT 900.386.571 PERIODOD XXX	
	ORDENES DE GIRO Y LEGALIZACIONES	CODIGO VERSION F. ELABORACION

N° OG	FECHA	VALOR	OBSERVACION
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
TOTAL ORDENES DE GIRO		\$ -	

CONCILIACION CUENTA POR COBRAR POR CUENTA DE TERCEROS

REGISTRIS CONTABLES DE Y DE SAS		REGISTROS CONTABLES FIDUCIARIA		DIFERENCIA
CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR	VALOR
ORDENES DE GIRO	\$ -	CTA 16909533 ACUMULADO		\$ -
LEGALIZACION 1		LEGALIZACION 1 CTA 18	\$ -	-
gravament		CTA 18233501002		\$ -
comisiones		CTA 18233001001		\$ -
LEG UTILIDADES		LEG UTILIDADES		\$ -
TOTAL LEGALIZADO	\$ -	TOTAL LEGALIZADO	\$ -	\$ -
PTE POR LEGALIZAR	\$ -	PTE POR LEGALIZAR	\$ -	\$ -
UTILIDADES X LEG		PENDIENTES POR FIDUCIARIA BOGOTA		
ANT A PROVEEDORES				
DIFERENCIA	\$ -			

Figura 9. Formato de validación legalización y control de costos. Autoría propia.

8.4 Procesos de control

Los costos de construcción se identifican mediante el proceso de liquidación y pagos de la facturación de los servicios de contratistas y suministros de material de construcción, los cuales son vitales para la ejecución y avance de los proyectos y posterior informe de costos.

Proceso de Pagos DE Y DE S.A.S.

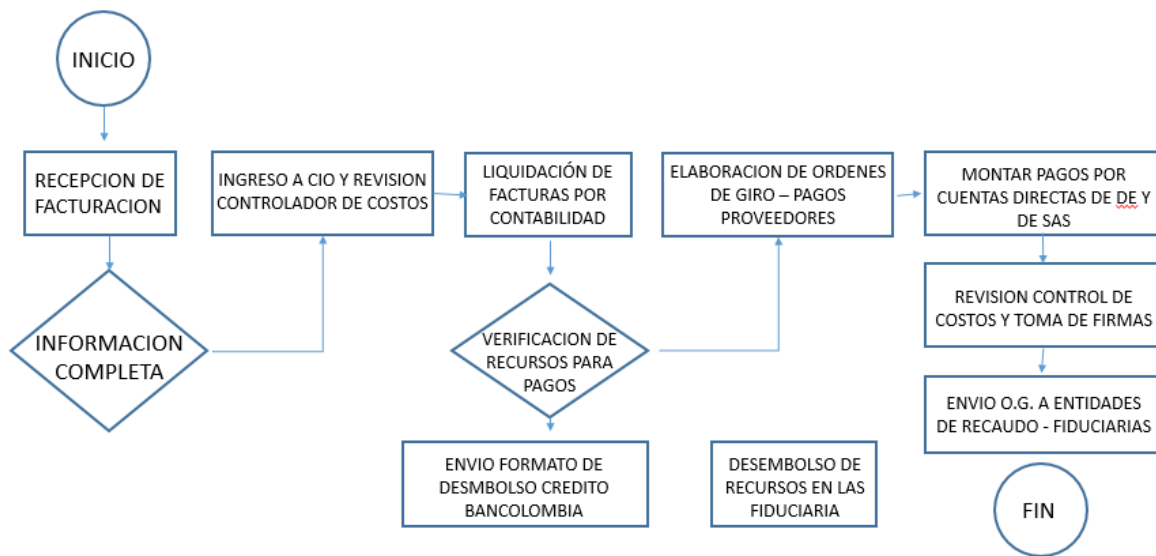


Figura 10. Flujograma proceso de pagos DE Y DE SAS. Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS

La información que se debe emitir a las fiduciarias y SFC mediante la circular externa 30, después de su liquidación y pago se puede evidenciar a través del diagrama de flujo clasificación e identificación de costos.

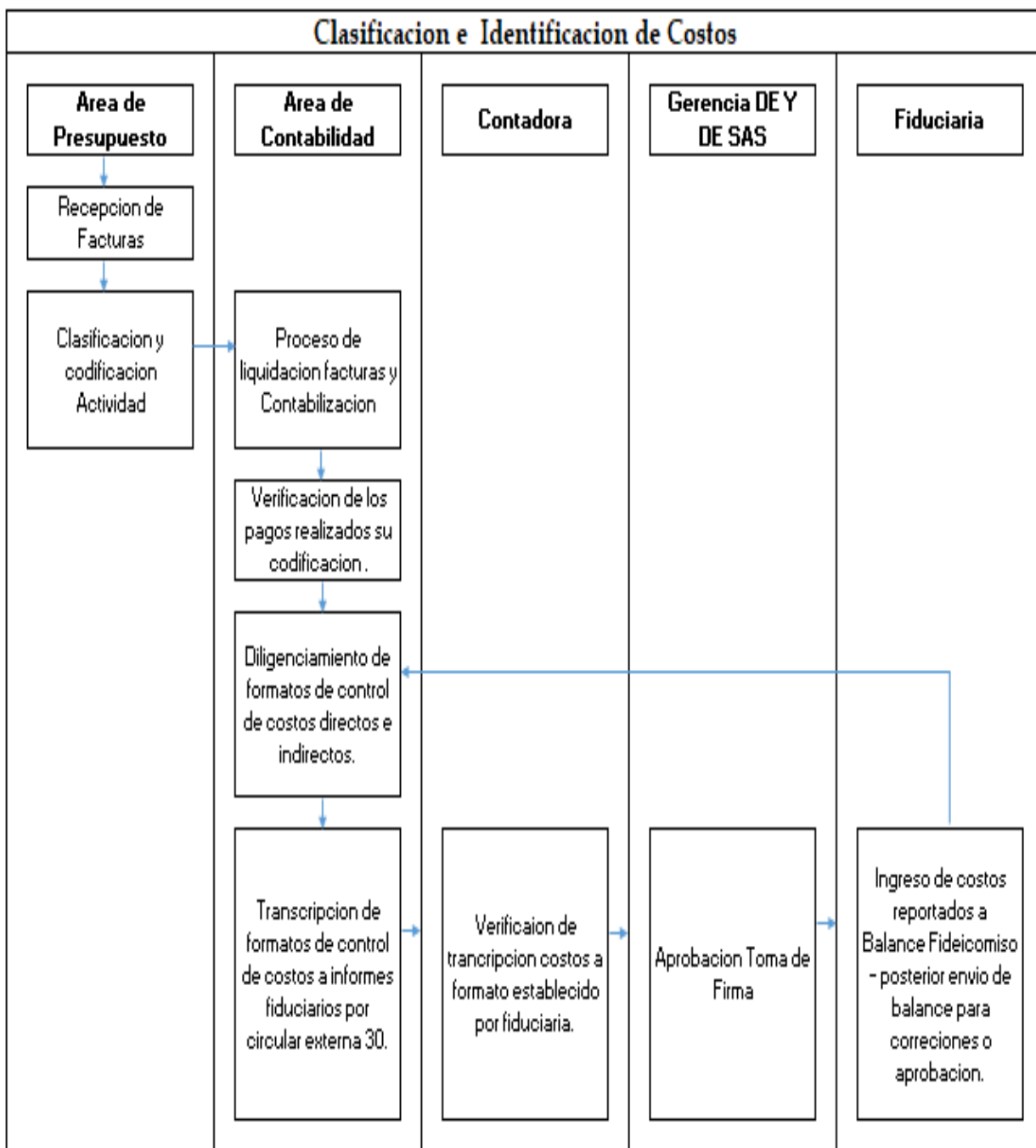


Figura 11. Flujograma clasificación e identificación de costos. Autoría propia.

Una vez realizada la clasificación, control y presentación de informe de costos a la fiduciaria, la información es presentada en balance de fideicomiso el cual se debe de verificar

según lo reportado y en la contabilidad de la constructora se identifica en el balance de la siguiente manera:

Tabla 4.

Verificación Costos de Construcción en Balances Fiduciarias y DE Y DE SAS

Verificación Costos de Construcción en Balances Fiduciarias y DE Y DE SAS				
CODIGO FIDUCIARIA	CONCEPTO	CODIGO CONSTRUCTORA	CONCEPTO	VALOR ACUMULADO
16909533001	CTA POR COBRAR POR CUENTA DE TERCEROS	133005 anticipos 1401 – 1412 Costos CxP	ANTICIPOS INVENTARIO	
1823	COSTOS CONSTRUCCIONES EN CURSO	1499 Legalización	TRASLADO DE INVENTARIO LEGALIZADO	
TOTALES EGRESOS				\$ -

Nota: Autoría propia.

Capítulo 9. Aportes

9.1 Resultados de la pasantía

La pasantía fue desarrollada en la Constructora DE Y DE SAS en el área Contable, por la persona a cargo, estudiante de Contaduría Pública de la Universitaria Uniagustiniana, la cual realiza actividades correspondientes a sus funciones como liquidación y contabilización de los hechos económicos correspondientes a la constructora, y quien cuenta con el apoyo de la Gerencia y Contadora, ya que conocen la importancia del cumplimiento de informes de costos considerando que era urgente una mejora a dichos proceso.

Al inicio de la propuesta no era clara como se ejecutaría, pero a medida del tiempo en el desarrollo de la actualización de la política contable, se identificaron debilidades en donde se vio la obligación de realizar mejoras en los procesamiento, recolección y presentación de la información. Dicho proceso de mejoramiento en el tratamiento de la información fue realizado con base en los conocimientos adquiridos, teorías y experiencias, las cuales llevaron a realizar una adecuada ejecución de clasificación, control e informes de los reportes de costos de acuerdo a las inversiones recibidas.

Dichas mejoras mostraron beneficios notorios en la presentación de la información como:

1. Control y estados de cuentas de Recaudos de Beneficiarios e Inversionistas.

DE Y DE SAS
(Nít: 900,386,571-5)


Balance de prueba (de 01/ABR/2020 a 30/ABR/2020)

CODIGO CUENTA / centos		DESCRIPCION DEL CONCEPTO	SALDO INICIAL	Vr. DEBITO	Vr. CREDITO	Figura Unica SALDO
2	PASIVO		293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00
28	OTROS PASIVOS		293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS		293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00
280505	DE CLIENTES		293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00
0211101	PROYECTO CALLE 95		293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00
	ardila hani andrse felipe	80.815.557	49.710.028,00	0,00	26.477.172,00	76.187.200,00
	casallas paez martha graciela	51.901.363	22.500.000,00	0,00	0,00	22.500.000,00
	de angulo gutierrez jorge alberto	79.589.668	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	forero sebastian	1.010.201.168	18.000.000,00	0,00	0,00	18.000.000,00
	guevara diaz jorge eduardo	79.940.177	93.918.817,00	0,00	0,00	93.918.817,00
	luque gomez javier antonio	11.349.067	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	motaes gamble natalia	52.695.903	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	plata hernandez carla valentina	1.098.747.233	25.440.000,00	0,00	0,00	25.440.000,00
	rodriguez barrera juan camilo	80.089.495	80.000.000,00	0,00	0,00	80.000.000,00
	rojas arias cesar agosto	80.096.348	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
TOTAL DEBITOS			0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CREDITOS			293.568.845,00	0,00	26.477.172,00	320.046.017,00

Este informe se elaboró el 17 de Abril del año 2020, 1:24 PM

Figura 12. Balance de prueba reporte de ingresos. Elaboración sistema contable Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.

2. Control de Costos Preoperativos al inicio de un Proyectos.
3. Control de Costos Operativos de un Proyecto.

 SIFI CONTABILIDAD	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 76311-2-1-P76311 CENTRO FINANCIERO 72 Periodo: 202002			Página 1 de 10 19/03/20 05:25 PM Programa: SCMRSLNA ROJAS PAEZ, LEIDI ROCIO	
---	---	--	--	--	--

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION		SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL
18		ACTIVOS MATERIALES	NAPL	11,467,162,837.33	1,197,189,289.02	866,867,988.00	11,988,484,170.36
1823		CONSTRUCCIONES EN CURSO	NAPL	11,467,162,837.33	1,197,189,289.02	866,867,988.00	11,988,484,170.36
182306		COSTO TERRENOS	NAPL	3,900,000,000.00	.00	.00	3,900,000,000.00
18230601		COSTO INMUEBLE TERRENOS	NAPL	3,900,000,000.00	.00	.00	3,900,000,000.00
18230501001		COSTO INMUEBLE TERRENOS	NAPL	3,900,000,000.00	.00	.00	3,900,000,000.00
	900161691	GERENCIA CONSTRUCCION ARQUITECTURA SA	NAPL	1,950,000,000.00	.00	.00	1,950,000,000.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	1,950,000,000.00	.00	.00	1,950,000,000.00
182310		COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	NAPL	361,821,809.00	86,672,930.00	42,788,466.00	394,808,274.00
18231001		COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	NAPL	361,821,809.00	86,672,930.00	42,788,466.00	394,808,274.00
18231001001		COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	NAPL	361,821,809.00	86,672,930.00	42,788,466.00	394,808,274.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	361,821,809.00	86,672,930.00	42,788,466.00	394,808,274.00
182316		COSTOS DIRECTOS OBRA	NAPL	6,421,709,868.00	873,983,688.00	398,891,788.00	6,768,701,498.00
18231601		COSTOS DIRECTOS OBRA	NAPL	6,421,709,868.00	873,983,688.00	398,891,788.00	6,768,701,498.00
18231501001		COSTOS DIRECTOS CIMENTACION	NAPL	1,420,564,736.00	7,289,780.00	3,644,890.00	1,424,209,626.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	1,420,564,736.00	7,289,780.00	3,644,890.00	1,424,209,626.00
18231501002		COSTOS DIRECTOS DESAGUES	NAPL	15,964,612.00	18,382,130.00	9,191,065.00	25,155,677.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	15,964,612.00	18,382,130.00	9,191,065.00	25,155,677.00
18231501003		COSTOS DIRECTOS MAMPOSTERIA	NAPL	481,920,799.00	99,574,090.00	49,787,045.00	531,707,844.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	481,920,799.00	99,574,090.00	49,787,045.00	531,707,844.00
18231501004		COSTOS DIRECTOS ESTRUCTURA	NAPL	1,514,143,728.00	149,206,884.00	74,603,442.00	1,588,747,170.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	1,514,143,728.00	149,206,884.00	74,603,442.00	1,588,747,170.00
18231501005		COSTOS DIRECTOS CUBIERTA	NAPL	38,542,528.00	57,915,530.00	28,957,765.00	67,500,293.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	38,542,528.00	57,915,530.00	28,957,765.00	67,500,293.00
18231501006		COSTOS DIRECTOS PAÑETES Y ENCHAPADOS	NAPL	116,133,542.00	41,401,318.00	20,700,659.00	136,834,301.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	116,133,542.00	41,401,318.00	20,700,659.00	136,834,301.00
18231501007		COSTOS DIRECTOS BASES Y PISOS	NAPL	212,223,201.00	179,549,436.00	89,774,718.00	301,997,919.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	212,223,201.00	179,549,436.00	89,774,718.00	301,997,919.00
18231501008		COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ELECTRICAS	NAPL	58,116,734.00	18,233,286.00	9,116,643.00	67,233,377.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	58,116,734.00	18,233,286.00	9,116,643.00	67,233,377.00
18231501009		COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES HIDRAULICAS	NAPL	326,907,357.00	3,493,218.00	1,746,609.00	328,653,966.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	326,907,357.00	3,493,218.00	1,746,609.00	328,653,966.00
18231501010		COSTOS DIRECTOS APARATOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	NAPL	16,088,012.00	1,991,338.00	995,869.00	17,083,681.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	16,088,012.00	1,991,338.00	995,869.00	17,083,681.00
18231501011		COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE METAL	NAPL	54,353,967.00	3,619,304.00	1,809,652.00	56,163,619.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	54,353,967.00	3,619,304.00	1,809,652.00	56,163,619.00
18231501012		COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE MADERA	NAPL	109,110,845.00	17,174,080.00	8,587,040.00	117,697,885.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	109,110,845.00	17,174,080.00	8,587,040.00	117,697,885.00
18231501013		COSTOS DIRECTOS PINTURA	NAPL	5,049,514.00	800,000.00	400,000.00	5,449,514.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	5,049,514.00	800,000.00	400,000.00	5,449,514.00
18231501014		COSTOS DIRECTOS VIDRIOS Y ESPEJOS	NAPL	474,045,493.00	3,544,320.00	1,772,160.00	475,817,653.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	474,045,493.00	3,544,320.00	1,772,160.00	475,817,653.00
18231501015		COSTOS DIRECTOS CERRAJERIAS	NAPL	.00	.00	.00	.00
	900386571	DISENO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	NAPL	.00	.00	.00	.00
18231501016		COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ESPECIALES	NAPL	578,544,485.00	71,808,852.00	35,904,426.00	614,448,911.00

Figura 13. Estado financiero costos preoperativos – operativos. Sistema contable Fiduciaria Bogotá S.A.

4. Control de costos directos de la Administración de las Fiduciarias.



FIDEICOMISO CENTRO FINANCIERO 72

DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS

NIT 908.386.571

A DICIEMBRE 31 DE 2018



ESTADO DE CUENTAS COMISIONES FIDUCIARIAS

IMPRESA	
CODIGO	IMPRESA 108
VERSION	108 - 001
F. ELABORACION	FEBRERO 17 DE 2020

CONTRATO DE PARQUEO N° 66150												
N°	DOC	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	VALOR BASE	IVA 19	TOTAL A PAGAR	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO
1		26/04/2017	142161	nov-16	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 1.378.912	\$ 202.626	\$ 1.581.538			
2		26/04/2017	142162	dic-16	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
3		26/04/2017	142163	ene-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
4	CE1300	26/04/2017	142164	feb-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883	\$ 6.068.607	Julio 28- 2017	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
5		10/04/2017	142164	mar-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
6		10/04/2017	141.900	abr-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
7		10/05/2017	143.406	may-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
8		10/06/2017	146.476	jun-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
9	CE1444	10/07/2017	147.536	jul-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883	\$ 677.883	agosto 24-2017	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
10		10/08/2017	156.608	ago-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
11		10/10/2017	153.989	oct-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
12	CE2040	10/11/2017	155.627	nov-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883	\$ 5.370.000	marzo 21-2018	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
13		10/12/2017	159.103	dic-17	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 737.717	\$ 140.166	\$ 877.883			
14		10/01/2018	160.337	ene-18	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 791.242	\$ 148.436	\$ 939.678			
15		10/02/2018	162.255	feb-18	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 791.242	\$ 148.436	\$ 939.678			
16	CE2173	10/03/2018	164.765	mar-18	CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 791.242	\$ 148.436	\$ 939.678	\$ 926.078	13/04/2018	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
17	AJ110	169991	661-18		CONTRATO DE PARQUEO	DEYDE SAS	\$ 791.242	\$ 148.436	\$ 939.678	\$ 926.078	23/08/2018	FIDUCIARIA
TOTAL A PAGAR EN COMISIONES ADMINISTRACION POR FIDEICOMITENTE							\$ 12.618.767	\$ 2.256.196	\$ 14.874.963	\$ 14.874.963		VALOR PAGADO
COMISIONES PENDIENTES DE PAGO							\$	\$	\$	\$		

CONTRATO DE PARQUEO N° 69603												
N°	DOC	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	VALOR BASE	IVA 19	TOTAL A PAGAR	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO
1	CE1369	10/04/2017	143.301	abr-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.217.234	\$ 231.274	\$ 1.448.508			
2		10/05/2017	143.407	may-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925	\$ 4.082.158	JULIO-26-2017	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
3		10/06/2017	146.473	jun-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925			
4	CE1446	10/07/2017	147.537	jul-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925	\$ 2.630.680	AGOSTO-24-2017	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
5		10/08/2017	149.682	ago-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925			
6	CE1444	10/09/2017	149.681	ago-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925	\$ 1.316.925	septiembre 24-2017	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
7	CE1619	10/10/2017	151.839	sep-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925	\$ 1.316.925	OCT-6-17	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
8		10/10/2017	153.770	oct-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925			
9		10/11/2017	155.626	nov-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925			
10	CE1950	10/12/2017	159.104	dic-17	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.106.676	\$ 210.249	\$ 1.316.925	\$ 6.739.509	marzo 21-2018	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
11		10/01/2018	163.338	ene-18	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.171.863	\$ 222.654	\$ 1.394.517			
12		10/02/2018	165.256	feb-18	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.171.863	\$ 222.654	\$ 1.394.517			
13	CE2172	10/03/2018	164.266	mar-18	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.171.863	\$ 222.654	\$ 1.394.517	\$ 1.394.517	13/04/2018	TRANSFERENCIA BANCOLOMBIA
14		10/03/2018	164.266	mar-18	CONTRATO DE PREVENTA	DEYDE SAS	\$ 1.171.863	\$ 222.654	\$ 1.394.517			
TOTAL A PAGAR EN COMISIONES PREVENTAS							\$ 14.892.007	\$ 2.791.477	\$ 17.683.484	\$ 17.683.484		VALOR TOTAL PAGADO
COMISIONES PENDIENTES DE PAGO							\$	\$	\$	\$		

CONTRATO DE ADMINISTRACION N° 76311												
N°	DOC	FECHA	FACTURA	PERIODO	CONCEPTO	TERCERO	BASE	IVA19%	TOTAL A PAGAR	VALOR CANCELADO	FECHA DE PAGO	MEDIO DE PAGO
1		10/04/2016	167644	MARZO-ABRIL	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 2.622.916	\$ 479.364	\$ 3.102.279	\$ 3.102.279	20/06/2016	
2		10/04/2016	167643	MAYO-JUNIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 2.622.916	\$ 479.364	\$ 3.102.279	\$ 3.102.279	20/06/2016	
3		10/05/2016	169621	JULIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
4	CE2699	10/05/2016	169622	JULIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
5		10/06/2016	172392	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
6		10/06/2016	172393	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
7		10/07/2016	174423	NOVIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
8		10/07/2016	174424	NOVIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
9	AJ111	10/09/2016	176788	AGOSTO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
10		10/09/2016	176787	AGOSTO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2016	
11		10/09/2016	179125	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
12		10/09/2016	179124	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
13	AJ103	10/10/2016	181322	OCTUBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
14		10/10/2016	181323	OCTUBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
15		10/11/2016	186601	NOVIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
16	CE3076	10/12/2016	186919	DICIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
17		10/12/2016	186918	DICIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
18		10/12/2016	186919	DICIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/11/2016	
19	CE3277	10/01/2017	188349	ENERO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	18/01/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
20		10/01/2017	188347	ENERO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	18/01/2017	
21		15/02/2017	220784	FEBRERO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	
22		15/02/2017	220785	FEBRERO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	
23	CE3659	11/03/2017	254042	MARZO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	DESCONTADAS DE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO \$ 9,000,000
24		11/03/2017	254043	MARZO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	
25		11/04/2017	256421	ABRIL	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	
26		11/04/2017	256422	ABRIL	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	30/04/2017	
27	AJ151	11/05/2017	258645	MAYO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	15/05/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
28		11/05/2017	258644	MAYO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	15/05/2017	
29	AJ181	11/06/2017	261419	JUNIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
30		11/06/2017	261418	JUNIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	20/06/2017	
31	AJ153	16/07/2017	264730	JULIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/07/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
32		16/07/2017	264729	JULIO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/07/2017	
33	AJ169	16/09/2017	269693	AGOSTO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/09/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
34		16/09/2017	269692	AGOSTO	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/09/2017	
35	CE4051	16/09/2017	269641	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/09/2017	DESCONTADAS DESDE FIDUCIARIA BOGOTA CTA CREDITO
36		16/09/2017	269640	SEPTIEMBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458	\$ 239.676	\$ 1.501.134	\$ 1.501.134	16/09/2017	
37		16/10/2017	271501	OCTUBRE	CONTRATO DE ADMINISTRACION	DEYDE SAS	\$ 1.261.458</					

		FIDEICOMISO CENTRO FINANCIERO 72 DISEÑO GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS NIT 900.386.571 A DICIEMBRE 31 DE 2019 GASTOS BANCARIOS			 CODIGO IMPRESA 108 VERSION 108 - 001 F. ELABORACION FEBRERO 17 DE 2020	
---	--	---	--	--	---	--

PERIODO	ENCARGO FIDUCIARIA 76311	ACUMULADO ENCARGO FIDUCIARIO 76311	PERIODO	CUENTA CREDITO 031-958936-51 BANCOLOMBIA	ACUMULADO CUENTA CREDITO 031-958936-51 BANCOLOMBIA
jul-18	\$ 1.577.970,62	\$ 1.577.970,62	abr-18	\$ 3.428.482,48	\$ 3.428.482,48
ago-18	\$ 1.769.208,09	\$ 3.347.178,71	may-18	\$ 3.492.083,27	\$ 6.920.565,75
sep-18	\$ 170.369,65	\$ 3.517.548,36	jun-18	\$ 2.808.047,45	\$ 9.728.613,20
oct-18	\$ 13.381,31	\$ 3.530.929,67	jul-18	\$ 425,08	\$ 9.729.038,28
nov-18	\$ -	\$ 3.530.929,67	ago-18	\$ 40.000,00	\$ 9.769.038,28
dic-18	\$ 3.140.068,45	\$ 6.670.998,12	sep-18	\$ 30.715,56	\$ 9.799.753,84
ene-19	\$ 1.222.374,18	\$ 7.893.372,30	oct-18	\$ 80.099,98	\$ 9.879.853,82
feb-19	\$ 42.652,93	\$ 7.936.025,23	nov-18	\$ 36.027,24	\$ 9.915.881,06
mar-19	\$ 3.575.755,68	\$ 11.511.780,91	dic-18	\$ 1.769.736,88	\$ 11.685.617,94
abr-19	\$ 654.275,84	\$ 12.166.056,75	ene-19	\$ 613.705,75	\$ 12.299.323,69
may-19	\$ 2.202.949,57	\$ 14.369.006,32	feb-19	\$ 1.020.797,06	\$ 13.320.120,75
jun-19	\$ 4.248.410,21	\$ 18.617.416,53	abr-19	\$ 1.353.519,53	\$ 14.673.640,28
jul-19	\$ 1.857.998,35	\$ 20.475.414,88	may-19	\$ 727.758,18	\$ 15.401.398,46
ago-19	\$ 1.905.459,49	\$ 22.380.874,37	jun-19	\$ 12.009,08	\$ 15.413.407,54
sep-19	\$ 1.946.588,49	\$ 24.327.462,86	jul-19	\$ 25.149,43	\$ 15.438.556,97
oct-19	\$ 2.417.395,28	\$ 26.744.858,14	ago-19	\$ 406.744,43	\$ 15.845.301,40
nov-19	\$ 2.211.865,81	\$ 28.956.723,95	sep-19	\$ 234.067,88	\$ 16.079.369,28
dic-19	\$ 1.478.426,90	\$ 30.435.150,85	dic-19	\$ 364.017,53	\$ 16.443.386,81
ene-20		\$ 30.435.150,85			\$ 16.443.386,81
feb-20		\$ 30.435.150,85			\$ 16.443.386,81
GRAVAMENES ENCARGO 76311		\$ 30.435.150,85	GRAVAMENES CT CR 031-958936-51		\$ 16.443.386,81

Control Gastos Bancarios Fideicomiso Centro Financiero 72

- En el flujo de caja del Fideicomiso Centro Financiero 72, se lleva un acumulado de los movimientos por gastos bancarios de los pagos realizados a proveedores y en cumplimiento del objetivo del contrato.
- Los movimientos por gastos bancarios de los pagos realizados a proveedores se generan de dos cuentas diferentes pero con el mismo objetivo de contrato las cuales se identifican de la siguiente manera:

Encargo Fiduciario Mercantil contrato 76311	002003380725
Cuenta Corriente Bancolombia	031-958936-51
- La cuenta de Encargo Fiduciario 76311, Recauda todos los ingresos de los Beneficiarios por lo tanto se realizan pagos a proveedores generando movimientos bancarios.
- La cuenta de corriente 031-958936-51, Recauda todos los desembolsos del credito constructor Bancolombia para realizar pagos a proveedores generando movimientos bancarios.
- Contabilizacion movimientos por gastos bancarios Contrato Fideicomiso Centro Financiero 72.

1412011606	Gravament - Costos
1412011606	Comision Bancaria - Costo
1412011606	Iva Bancarios - Costo
124509	Encargo Fiduciario Contrato 76311
124510	Cuenta Credito 031-958936-51
210801	Centro de Costos Centro Financiero 72
- Dichos costos por Movimientos de Gastos Bancarios de ambas cuentas se reflejan en el Balance generado por Fiduciaria Bogota SA y en LA contabilidad de la Constructora, teniendo en cuenta que dichos costos no se deben de incluir en los reportes de costos para legalizacion de anticipos ya que Fiduciaria Bogota SA los lleva directamente a disminuir dicha cuenta.

Elaborado por	Verificado por	Aprobado por
DEISSY VERONICA JUNIELES ORGANISTA AUXILIAR CONTABLE DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5	NIDIA RODRIGUEZ CAVIDES CONTADORA PUBLICA DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5	DARIO DELGADO PUERTAS GERENTE GENERAL DE Y DE SAS NIT 900.386.571-5

Figura 15. Control costos directos fiduciaria gravámenes. Autoría propia.

5. Cumplimiento a la Circular Externa 30 de la SFC sobre los costos mensuales de los proyectos.

SOLICITO EL REGISTRO DE LA LEGALIZACIÓN DE COSTOS EN EL FIDEICOMISO POR EL REPORTE DE LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL CONSTRUCTOR: DE&DE SAS EN EL PROYECTO CENTRO FINANCIERO 72 POR UN VALOR DE 410.166.387		16909505011	COMPLETO	
		16909505011	APORTES	
INFORME CORRESPONDIENTE AL MES DE: FEBRERO Y MARZO 2020 Anexo No. 3				
CLASIFICACION COSTOS INVENTARIO		COSTOS ACUMULADOS MES ANTERIOR	COSTOS DEL MES FEBRERO Y MARZO 2020	TOTAL COSTOS NEGOCIO
CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA			
15201001001	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	394.608.274	1.184.596	395.792.870
15201501001	COSTOS DIRECTOS CIMENTACION	1.424.209.626	6.848.400	1.431.058.026
15201501002	COSTOS DIRECTOS DESAGUES	25.155.677		25.155.677
15201501003	COSTOS DIRECTOS MAMPOSTERIA	531.707.844	3.654.440	535.362.284
15201501004	COSTOS DIRECTOS ESTRUCTURA	1.588.747.170	10.339.255	1.599.086.425
15201501005	COSTOS DIRECTOS CUBIERTA	67.500.293	3.181.652	70.681.945
15201501006	COSTOS DIRECTOS PANETES Y ENCHAPADOS	136.834.301	45.294.512	182.128.813
15201501007	COSTOS DIRECTOS BASES Y PISOS	301.997.919	2.667.266	304.665.185
15201501008	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ELECTRICAS	67.233.377	1.649.340	68.882.717
15201501009	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES HIDRAULICAS	328.653.966	65.192.796	393.846.762
15201501010	COSTOS DIRECTOS APARATOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	17.083.681	1.107.464	18.191.145
15201501011	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE METAL	56.163.618	35.936.356	92.099.974
15201501012	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE MADERA	117.697.885	53.647.194	171.345.079
15201501013	COSTOS DIRECTOS PINTURA	5.449.514	1.629.853	7.079.367
15201501014	COSTOS DIRECTOS VIDRIOS Y ESPEJOS	475.817.653	4.175.200	479.992.853
15201501015	COSTOS DIRECTOS CERRAJERIAS	0		0
15201501016	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ESPECIALES	614.448.911	41.570.546	656.019.457
15202001001	COSTOS INDIRECTOS PLANOS	2.649.719		2.649.719
15202001002	COSTOS INDIRECTOS LICENCIAS	52.537.213		52.537.213
15202001003	COSTOS INDIRECTOS ESTUDIOS	207.042.135		207.042.135
15202501001	COSTOS INDIRECTOS DE PUBLICIDAD	0		0
15203001001	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	0		0
15203501001	COSTOS INDIRECTOS HONORARIOS	842.463.792	45.403.580	888.867.372
15203501002	COSTOS INDIRECTOS IMPUESTOS	107.265.657		107.265.657
15203501003	COSTOS INDIRECTOS SEGUROS GENERALES	154.811.400	6.390.251	161.201.651
15203501004	COSTOS INDIRECTOS DOTACION	0		0
15203501006	COSTOS FINANCIEROS CORRECCION MONETARIA	0		0
15203501007	COSTOS FINANCIEROS INTERESES	441.098.282	79.293.686	520.391.968
15203501008	COSTOS FINANCIEROS COMISIONES	0		0
	TOTAL	7.961.177.908	410.166.387	8.371.344.296
CLASIFICACION COSTOS NO CAPITALIZABLES- GASTOS		GASTOS ACUMULADOS MES ANTERIOR	GASTOS DEL MES FEBRERO Y MARZO 2020	TOTAL GASTOS NEGOCIO
CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA			
51901501001	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	535.500		535.500
51151801001	COMISION FIDUCIARIA			0
51031001001	INTERESES FINANCIEROS			0
51151201001	SERVICIOS BANCARIOS MONEDA NACIONAL			0
	TOTAL	535.500	-	535.500

8.371.879.796

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: Darío Delgado Puentes
CC. 80.425.632
DE & DE SAS
NIT. 900.386.571-5
Tel. 6182212

FIRMA CONTADORA PUBLICA
NOMBRE: Nidia Rodriguez
T.P. No. 126144
DE & DE SAS
NIT. 900.386.571-5
Tel. 6182212

Figura 16. Reporte de costos radicado en fiduciaria según circular externa 30 SFC.
Elaborado por Fiduciaria Bogotá S.A.

6. Control y contabilización adecuada de los pasivos como Créditos Preoperativos y Constructor para los proyectos e informes.

LINEA DE CREDITO	CAPITAL O DESEMBOLSADO	ABONOS A CAPITAL	SALDO DE CAPITAL	INTERESES GENERADOS	INTERESES PAGADOS	SALDO DE INTERESES	DEUDA TOTAL
PREOPERATIVO	\$ 790.000.000	\$ 790.000.000	-\$ 0	\$ 72.682.063	\$ 72.682.063	-\$ -	0
CONSTRUCTOR	\$ 6.669.833.982	\$ 2.077.070.756	\$ 4.592.763.226	\$ 434.689.275	\$ 301.218.688	\$ 133.470.587	\$ 4.726.233.813
TOTALES	\$ 7.459.833.982	\$ 2.867.070.757	\$ 4.592.763.226	\$ 507.371.338	\$ 373.900.751	\$ 133.470.587	\$ 4.726.233.812

Requisitos de control Credito Preoperativo

1. Radicar de Extractos mensuales en Fiduciaria Bogota SA, para contabilizacion y informacion fidedigna de estado de situacion financiera del Proyecto CENTRO EMPRESARIAL 72.

Extractos Radicados en Fiduciaria Bogota SA desde	julio de 2018	hasta	Septiembre de 2019	total extractos	14
---	---------------	-------	--------------------	-----------------	----

2. Pago de las cuotas mensuales mes vencido los 13 de cada mas con un plazo maximo de 36 meses cuotas variables

3. El Credito Preoperativo quedo a Paz y Salvo el día 23 de Septiembre de 2019, con pago del ch 86658 de BBVA por valor de \$ 2.158.400.000 que entrego Scola Abogados SAS, la diferencia se abono al credito Constructor.

4. Contabilizacion de Extractos mensuales en Contabilidad DE Y DE SAS.

Desembolsos o Capital	21051093
Intereses Generados	1412011612
Pago y saldo de intereses	233574

Requisitos de control Credito Constructor

Figura 17. Formato consolidado control crédito constructor. Autoría propia.

DE Y DE SAS
(Nít: 900,386,571-5)
Balance de prueba (de 01/MAR/2020 a 31/MAR/2020)

CODIGO CUENTA/ centro	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	SALDO INICIAL	Vr. DEBITO	Vr. CREDITO	Figura Unica SALDO
1	ACTIVO	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
14	INVENTARIOS	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
1412	COSTOS INDIRECTOS	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
141201	REQUERIMIENTOS GENERALES	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
14120116	GASTOS FINANCIEROS	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
1412011613	INT UVR CRE CONSTRUCTOR IMPRESA	124,366,613.13	27,121,470.00	0.00	151,488,083.13
0210801	ORCINA CL 71IMPRESA PRE OPERATIVOS	124,366,613.13	27,121,470.00	0.00	151,488,083.13
bancolombia	890,903,938-8	124,366,613.13	27,121,470.00	0.00	151,488,083.13
1412011614	INT CTE CRE CONSTRUCTOR IMPRESA	256,829,957.58	26,371,189.00	0.00	283,201,146.58
0210801	ORCINA CL 71IMPRESA PRE OPERATIVOS	256,829,957.58	26,371,189.00	0.00	283,201,146.58
bancolombia	890,903,938-8	256,829,957.58	26,371,189.00	0.00	283,201,146.58
2	PASIVO	5,220,165,441.25	547,424,332.66	53,492,659.00	4,726,233,767.59
21	OBLIGACIONES FINANCIERAS	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
2105	BANCOS NACIONALES	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
210510	PAGARES	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
21051094	CREDITO CONSTRUCTOR IMPRESA	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
0210801	ORCINA CL 71IMPRESA PRE OPERATIVOS	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
bancolombia	890,903,938-8	5,060,027,012.13	467,263,786.00	0.00	4,592,763,226.13
23	CUENTAS POR PAGAR	160,138,429.12	80,160,546.66	53,492,659.00	133,470,541.46
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	160,138,429.12	80,160,546.66	53,492,659.00	133,470,541.46
233575	INT CR CONSTRUCTOR IMPRESA	160,138,429.12	80,160,546.66	53,492,659.00	133,470,541.46
0210801	ORCINA CL 71IMPRESA PRE OPERATIVOS	160,138,429.12	80,160,546.66	53,492,659.00	133,470,541.46
bancolombia	890,903,938-8	160,138,429.12	80,160,546.66	53,492,659.00	133,470,541.46
	TOTAL DEBITOS	381,196,570.71	53,492,659.00	0.00	434,689,229.71
	TOTAL CREDITOS	5,220,165,441.25	547,424,332.66	53,492,659.00	4,726,233,767.59

Figura 18. Balance de prueba estado crédito constructor. Elaboración Sistema contable de Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S.

7. Balances más depurados y controlados del anticipo girado al constructor representados en ordenes de giro, el cual disminuye mediante el anexo 3 reporte de costos para cierre de los fideicomisos.

Conclusiones

El estudio de caso permitió analizar las debilidades de la Constructora DE Y DE SAS, tales como el desconocimiento, la no implementación y actualización de la política contable de Inventario, dando una inadecuada presentación y clasificación de los costos, emitiendo información errada y vaga en los informes exigidos por la Circular Externa 30 por la SFC, contando que no se presentaban mensualmente.

Cuando se inició el presente caso de estudio, los factores de riesgo por el incumplimiento a las normas eran altas, ya que causaban incertidumbre por información omitida y errada; al establecer las mejoras como actualización e implementación de la política contable de inventarios y estableciendo los formatos de control de costos para presentación de información financiera, no solo se minimizaron los riesgos por información omitida y errada, sino que se mejoró el reconocimiento claro y oportuno de los costos de un proyecto y el manejo adecuado de los pasivos para su ejecución, obteniendo Balances Reales y limpios de informaciones erradas.

Referencias

- andres, z. p. (noviembre de 2006). repository.lasalle. Recuperado de: repository.lasalle:
<http://repository.lasalle.edu.co/bitstream/handle/10185/1832/82061216.pdf?sequence=1&isallowed=y>
- bello, a. (1887). codigo civil ley 57. Recuperado de:
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535>
- camaradecomerciodebogota. (27 de marzo de 1971). secretariasenado.gov.co. Recuperado de: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html
- carolina, c. c. (2009). encargo fiduciario de administracion de preventas. Recuperado de:
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/16917/camposcacerespaolaandrea2009.pdf?sequence=1&isallowed=y>
- colombia, s. f. (27 de octubre de 2017). circular externa 030. Recuperado de:
<https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/circulares-externas--10087901>
- committee, i. a. (16 de 2 de 2020). Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/2_nic.pdf
- committee, i. a. (16 de 2 de 2020). Recuperado de:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/nic_037_2014.pdf
- garcia, b. e. (2013). contabilidad de costos en la alta gerencia. bogota d.c.: nueva legislacion ltda.
- herrera, j. m. (30 de noviembre de 2018). actualicese.com. Recuperado de:
<https://actualicese.com/pap/seccion-11-del-estandar-para-pymes-instrumentos-financieros-basicos/>
- iasb. (2009). niif para las pymes. en c. d. (iasb), normas internacional de informacion financiera para pequeñas y medianas entidades (niif para pymes) (pág. 2258). bogota.

iasb, i. a. (5 de 2 de 2020). deloitte. Recuperado de:

<https://www2.deloitte.com/content/dam/deloitte/cr/documents/audit/documentos/nif-2019/nic%208%20-%20pol%c3%adticas%20contables,%20cambios%20en%20las%20estimaciones%20contables%20y%20errores.pdf>

ifac, f. i. (20 de febrero de 2015). comunidad contable. Recuperado de:

[http://www.comunidadcontable.com/bancomedios/documentos%20pdf/d-0302-15\(mincomercio\).pdf](http://www.comunidadcontable.com/bancomedios/documentos%20pdf/d-0302-15(mincomercio).pdf)

judith, o., & jenner, o. (8 de enero de 2018). unan.edu.ni. Recuperado de:

<http://repositorio.unan.edu.ni/8505/1/18675.pdf>

londoño, s. g. (2016). costos para la construccion. Recuperado de:

https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/9531/sebastian_gavirialondo%c3%b1o_2016.pdf?sequence=2

merlo, e., reinoso, n., rubino, m. s., & ruggeri, y. (2013). los costos y la toma de decisiones.

obtenido de http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/5240/merlofinal.pdf

ministeriodecomercioindustriayturismo. (27 de diciembre de 2013). legis. Recuperado de:

http://legal.legis.com.co/document/index?obra=legcol&document=legcol_eec4be1ad27602cce0430a01015102cc

ministeriodecomercioindustriayturismo. (27 de diciembre de 2013). ministerio de industria y turismo. Recuperado de:

<http://wsp.presidencia.gov.co/normativa/decretos/2013/documents/diciembre/27/decreto%203022%20del%2027%20de%20diciembre%20de%202013.pdf>

ministeriodecomercioindustriayturismo. (27 de diciembre de 2013). sistema unico de informacion normativa. Recuperado de:

<http://suin.gov.co/viewdocument.asp?id=1508300>

ministeriodeindustriayturismo. (27 de diciembre de 2013). ministerio de industria y turismo. Recuperado de:

<http://wsp.presidencia.gov.co/normativa/decretos/2013/documents/diciembre/27/decreto%203019%20del%2027%20de%20diciembre%20de%202013.pdf>

público, e. m. (28 de diciembre de 2018). juriscol.gov.co. Recuperado de: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewdocument.asp?id=30036044>

ramil, l. s. (junio de 2014). centro de innovación en tecnología para el desarrollo humano - itdupm. Recuperado de: centro de innovación en tecnología para el desarrollo humano - itdupm: http://www.itd.upm.es/wp-content/uploads/2014/06/metodologia_estudios_de_caso.pdf

republica, p. d. (29 de 12 de 1993). camara de comercio de bogota. Recuperado de: <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/13812>

robledo, c. c. (2099). Recuperado de: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/16917/camposcacerespaolaandrea2009.pdf?sequence=1&isallowed=y>

school, o. b. (30 de agosto de 2019). obs-edu.com. Recuperado de: <https://www.obs-edu.com/int/blog-project-management/viabilidad-de-un-proyecto/costos-directos-e-indirectos-de-un-proyecto>

sebastian, g. l. (2016). universidad eafit escuela de administracion mba medellin. Recuperado de: https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/9531/sebastian_gavirialondo%c3%b1o_2016.pdf?sequence=2

senado, s. d. (13 de julio de 2009). ley 1314 diario oficial no. 47.409. bogota. Recuperado de: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1314_2009.html

turismo, m. d. (22 de diciembre de 2026). normograma.info. Recuperado de: https://normograma.info/men/docs/pdf/decreto_2132_2016.pdf

word, e. b. (2018). guia legal para hacer negocios en colombia 2018. procolombia.

Anexos

Gracias a la actualización de la política contable de inventarios, basado en la circular externa 30 por la SFC, se logra el objetivo de controlar los costos de un proyecto, los cuales son fundamentales en la presentación de estados financieros de los negocios.

En donde se crearon formatos e implementaron, cuyo objetivo es el reconocimiento, clasificación e información de los costos incurridos en la ejecución de proyectos los cuales serán reportados de acuerdo a los anexos suministrados por las fiduciarias para el cumplimiento de la circular externa 30 de la SFC.

Anexo 1. Política contable Inventario anterior 2015

3. CAPÍTULO POLÍTICAS DE INVENTARIOS

3.1 ALCANCE

Esta política establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Los inventarios son activos, con las siguientes características:

- a) Son mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones;
- b) Se encuentran en proceso de construcción con vistas a esa venta, o
- c) Se presentan en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción, o en la prestación de servicios.

Esta política aplica para los bienes tangibles, gestionados y adquiridos por DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S para ser comercializados o utilizados en el giro normal de las operaciones.

Esta política aplica para los siguientes conceptos, considerados como inventarios en DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S:

- a) Inventarios de materiales de obra
- b) Inventarios de construcciones en proceso
- c) Inventarios de construcciones terminadas

Las erogaciones que no se contemplen como componentes del costo en esta política, serán reconocidas como gastos del período.

3.2 POLÍTICA CONTABLE GENERAL

3.2.1 INVENTARIO DE MATERIAS DE OBRA

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S debe reconocer como inventarios los bienes corporales adquiridos o producidos, de los cuales se espera obtener beneficios económicos en períodos futuros a través de su consumo o su venta.

Los inventarios de materiales de obra de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S se componen principalmente por:

- Cemento
- Hierro.
- Arena gravilla
- Materiales eléctricos
- Materiales sanitarios
- Baldosas, pinturas

Y en generales aquellos utilizados en la gestión primaria del ciclo productivo.

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.2.2 INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN PROCESO

En DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S corresponden a obras que durante la vigencia no fueron concluidas y se encuentran en proceso.

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.2.3 INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES TERMINADAS

En DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S corresponde a obras terminadas incluyendo el costo de la mano de obra, materiales, y la carga fabril (ejm servicios públicos)

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.2.4 INVENTARIO HERRAMIENTAS, REPUESTOS, ACCESORIOS Y OTROS

Corresponden a los bienes que posee DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S para la terminación de las obras, y elementos para el mantenimiento, reparaciones, mejoras, adiciones o adaptación de sus propiedades.

3.3 RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

3.3.1 RECONOCIMIENTO INICIAL

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S reconocerá sus distintos tipos de inventarios de bienes tangibles, si cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:

- Que sean un recurso tangible controlado.
- Que sean utilizados en la operación de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S
- Que de ellos sea probable que se deriven beneficios económicos futuros mediante su consumo o venta.
- Que su valor pueda ser medido de forma confiable y razonable.
- Que el bien se haya recibido a satisfacción por parte de la Compañía y se hayan transferido a su favor los riesgos y beneficios que incorpora.

La incorporación de los inventarios en el sistema de información, se efectuará de acuerdo con la unidad de medida por la cual se espera que el inventario sea consumido o vendido. Los inventarios serán vinculados al sistema de información, solamente cuando sean recibidos físicamente en forma satisfactoria en cuanto a cantidad, calidad y características definidas por parte de la organización.

En cuanto a las herramientas repuestos y accesorios, se deberá determinar qué piezas importantes se esperan utilizar a más de un periodo, o hacen parte fundamental de un elemento de propiedades y equipo de tal forma que éstas se reconozcan como Propiedad, Planta y Equipo. Por el contrario, si hay piezas que son consumidas en el proceso productivo; éstas serán reconocidas como inventario.

3.3.2 MEDICIÓN INICIAL

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S mide los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S incluye en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de mano de obra y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación.

El inventario de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S se medirá por su costo o valor nominal el cual incluye:

- El valor original de compra de contado, neto de descuentos comerciales y financieros;
- los fletes y seguros necesarios para dejarlo en el sitio de las obras de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S como mayor valor de los inventarios, al igual que el impuesto a las ventas - IVA en la medida en que no sea descontable.

Se incluirán al costo de los inventarios aquellos impuestos recuperables y los costos por préstamos como los intereses o las comisiones.

Algunos de los costos que no formarán parte del costo de inventario siendo reconocidos directamente como gastos del período incurrido, son:

- Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

Ej. de costos indirectos fijos en DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S corresponden a:

- Amortizaciones
- Seguros
- Depreciación propiedad, planta y equipo utilizada en la construcción.
- Arrendamientos

3.3.2.1 DISTRIBUCIÓN SISTEMÁTICA DE LOS COSTOS INDIRECTOS

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S realiza la distribución de los costos indirectos fijos de construcción sobre la base de la capacidad normal de los medios de construcción.

3.3.3 MEDICIÓN POSTERIOR

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S Utiliza como método de valoración de sus inventarios, el costo promedio ponderado.

Los inventarios se medirán posteriormente en forma anual, al costo o al valor neto realizable, según cuál sea menor.

3.4 PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR

DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, evalúa si algún ítem del inventario ha sufrido pérdida de valor por concepto de: daños, o deterioro físico, precios de ventas decrecientes, etc. para proceder a realizar el ajuste correspondiente en el sistema de información financiera.

3.5 RETIRO O BAJA EN CUENTAS:

3.5.1 POR VENTA

El rubro de inventarios para la venta comprende el inventario que se encuentra disponible para su comercialización.

La venta de éstos se reconoce en el momento en que se cumplan las siguientes condiciones:

- Desde el momento de entrega del bien de acuerdo a la negociación los riesgos y beneficios corren por cuenta del tercero correspondiente.
- El valor de venta se reconocerá como un ingreso ordinario, en el período correspondiente a la transacción y a su vez se reconocerá el costo de la salida de dicho activo.

3.6 PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN

En los estados financieros DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S revelará la siguiente información:

- Las políticas contables para el reconocimiento y medición.
- El método de valoración utilizado. Indicando la fórmula de costeo utilizada.
- El valor en libros de los inventarios.
- El valor de los inventarios reconocidos como gasto en el periodo.
- El valor de los inventarios retirados.
- El valor y las circunstancias que originan el reconocimiento de un deterioro o la reversión del mismo.
- El valor en libros de los inventarios pignorados en garantía del cumplimiento de deudas.

3.7 REFERENCIA NORMATIVA

- Sección 13 – Inventarios – NIIF para las pymes
- Sección 27- Deterioro.

3.8 DEFINICIONES

Inventarios: Son activos:

- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En proceso de construcción con vistas a esa venta.

Valor neto realizable: Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su construcción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Capacidad normal de construcción: Es la construcción que se espera conseguir en promedio, a lo largo de un número de periodos o temporadas en circunstancias normales, teniendo en cuenta la pérdida de capacidad procedente de las operaciones previstas.

4. CAPÍTULO POLÍTICA DE INGRESOS ORDINARIOS Y GANANCIAS

4.1 OBJETIVO

Establecer las bases contables para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información relacionada con los ingresos generados en el desarrollo de la actividad de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S y otros ingresos.

4.2 ALCANCE

Esta política contable debe ser aplicada al reconocer ingresos procedentes de las siguientes transacciones:

- Generados por la actividad propia de la construcción, remodelación, participaciones en consorcios, patrimonios autónomos uniones temporales, contratos de cuentas en participación..:
- En arrendamientos de bienes inmuebles o muebles pertenecientes a la compañía
- Por ventas de materiales o implementos de construcción.
- Rendimientos financieros e intereses de inversiones o activos financieros.
- Otros ingresos como:
 - Venta de activos
 - Otros ingresos

4.3 POLÍTICA CONTABLE GENERAL

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a los beneficios económicos, que se generan en la realización de las actividades ordinarias de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, incrementan el patrimonio y están relacionados con los aportes de los propietarios de ese patrimonio. El intercambio de bienes o servicios

de naturaleza y valor similares no se considera una transacción que genere ingresos de actividades ordinarias. No obstante, se considera que los intercambios de elementos diferentes sí generan ingresos de actividades ordinarias.

Así mismo, existen ingresos que no provienen de la actividad ordinaria de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, denominados Otros ingresos extraordinarios.

Los tipos de ingresos operacionales obtenidos, se mencionan a continuación:

4.3.1 INGRESOS POR VENTA DE BIENES

Corresponden a los ingresos que obtiene DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S a partir de su actividad principal, por concepto de:

- Ventas de obras terminadas

4.3.2 INGRESOS POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS E INTERESES

Corresponden a los valores que recibe DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, por el uso de efectivo, de equivalentes al efectivo u otros activos, por rendimientos que obtiene de las financiaciones explícitas o implícitas otorgadas.

4.3.3 VENTA DE ACTIVOS

Esta categoría incluye los ingresos por la venta de propiedades, planta y equipo, que fueron utilizados para el desarrollo del objeto social y que no son requeridos en la actualidad para el giro normal de sus operaciones. Este tipo de ingresos, al no ser parte del curso normal de las operaciones de DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, no se consideran como ingresos de actividades ordinarias sino como Ganancias. Además incluye la venta de otros activos como inversiones, intangibles, entre otros.

4.3.4 OTROS INGRESOS

En esta categoría se incluye todo lo relacionado con recuperación de costos y gastos por daños, indemnizaciones recibidas y aprovechamientos, entre otros.

No se consideran ingresos aquellos valores que corresponden a un reintegro de un gasto realizado en el mismo período contable, los cuales deben ser reconocidos como un menor valor del gasto correspondiente. Sin embargo, si el gasto fue realizado en períodos anteriores, se llevará al ingreso su recuperación.

4.4 RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN


Los ingresos se reconocerán:

- i) Por Actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

ii) Cuando sea probable la generación de beneficios económicos asociados a la actividad y que estos fluyan a DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S. Cuando sea posible determinar fiablemente el valor de los mismos.

El valor de los ingresos de actividades ordinarias derivados de una transacción se determina, normalmente, por acuerdo entre DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S y el tercero (clientes). Se medirán al valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja que DISEÑO DE GESTION Y DESARROLLO DE PROYECTOS S.A.S, pueda otorgar como menor valor del ingreso.

Anexo 2. Política contable inventarios actualizada a 2019.

	Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.	VIGENCIA
	Manual de Políticas Contables Corporativas.	Inicio 01-01-2015 Terminación: Indefinido
	Política Contable Inventarios	Versión: 002

INTRODUCCION.

Esta política ilustra la mejor practica contable para el rubro de Inventarios para Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, tomando como referencia las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera NIIF-NIC.

1. OBJETIVO.

Establecer las bases contables para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los inventarios para Diseños Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS.

2. ALCANCE.

Esta política establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios en Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos SAS, los cuales son activos, con las siguientes características:

- d. Son mantenidos para la venta en el curso normal de la operación.
- e. Se encuentran en proceso de construcción para la venta.

Se presentan en forma de materiales o suministro, para ser consumidos en el proceso de construcción, o de prestación de servicios.

Esta política aplica para los bienes tangibles, gestionados y adquiridos por Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S para ser comercializados o utilizados en el giro normal de las operaciones.

Esta política aplica para los siguientes conceptos, considerados como inventarios en Diseño Gestión y desarrollo De Proyectos S.A.S:

- a) Inventarios de materiales de obra
- b) Inventarios de construcciones en proceso
- c) Inventarios de construcciones terminadas

Las erogaciones que no se contemplen como componentes del costo en esta política, serán reconocidas como gastos del período.

3. POLITICA CONTABLE GENERAL.

Esta política aplica para los siguientes inventarios:

3.1. INVENTARIO DE MATERIAS DE OBRA

Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S, debe reconocer como inventarios los bienes corporales adquiridos o producidos, de los cuales se espera obtener beneficios económicos en períodos futuros a través de su consumo o su venta.

Los inventarios de materiales de obra de Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S se componen principalmente por:

- Cemento
- Hierro.
- Arena gravilla
- Materiales eléctricos
- Materiales sanitarios
- Baldosas, pinturas

Y en generales aquellos utilizados en la gestión primaria del ciclo productivo.

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.2. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN PROCESO

En Diseño Gestión y desarrollo De Proyectos S.A.S corresponden a obras que durante la vigencia no fueron concluidas y se encuentran en proceso.

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.3. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES TERMINADAS

En Diseño Gestión y desarrollo De Proyectos S.A.S corresponde a obras terminadas incluyendo el costo de la mano de obra, materiales, y la carga fabril (ejemplo: servicios públicos)

El método de valuación de inventario utilizado por la compañía es el promedio ponderado.

3.4. INVENTARIO HERRAMIENTAS, REPUESTOS, ACCESORIOS Y OTROS.

Corresponden a los bienes que posee Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S para la terminación de las obras, y elementos para el mantenimiento, reparaciones, mejoras, adiciones o adaptación de sus propiedades.

4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN.

4.1. RECONOCIMIENTO INICIAL.

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S reconocerá sus distintos tipos de inventarios de bienes tangibles, si cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:

- Que sean un recurso tangible controlado.
- Que sean utilizados en la operación de Diseño Gestión y Desarrollo de Proyectos S.A.S
- Que de ellos sea probable que se deriven beneficios económicos futuros mediante su consumo o venta.
- Que su valor pueda ser medido de forma confiable y razonable.
- Que el bien se haya recibido a satisfacción por parte de la Compañía y se hayan transferido a su favor los riesgos y beneficios que incorpora.

La incorporación de los inventarios en el sistema de información, se efectuará de acuerdo con la unidad de medida por la cual se espera que el inventario sea consumido o vendido. Los inventarios serán vinculados al sistema de información, solamente cuando sean recibidos físicamente en forma satisfactoria en cuanto a cantidad, calidad y características definidas por parte de la organización.

En cuanto a las herramientas repuestos y accesorios, se deberá determinar qué piezas importantes se esperan utilizar a más de un periodo, o hacen parte fundamental de un elemento de propiedades y equipo de tal forma que éstas se reconozcan como Propiedad, Planta y Equipo. Por el contrario, si hay piezas que son consumidas en el proceso productivo; éstas serán reconocidas como inventario.

4.2. MEDICIÓN INICIAL

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S mide los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S incluye en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de mano de obra, financieros, comisiones y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación.

El inventario de Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S se medirá por su costo o valor nominal el cual incluye:

- El valor original de compra de contado, neto de descuentos comerciales y financieros;
- los fletes y seguros necesarios para dejarlo en el sitio de las obras de Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S como mayor valor de los inventarios, al igual que el impuesto a las ventas - IVA en la medida en que no sea descontable.

Se incluirán al costo de los inventarios aquellos impuestos recuperables y los costos por préstamos como los intereses o las comisiones.

Algunos de los costos que no formarán parte del costo de inventario siendo reconocidos directamente como gastos del período incurrido, son:

- Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

Ej. de costos indirectos fijos en Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S corresponden a:

- ✓ Amortizaciones
- ✓ Seguros
- ✓ Depreciación propiedad, planta y equipo utilizada en la construcción.
- ✓ Arrendamientos.

4.3. DISTRIBUCIÓN SISTEMÁTICA DE LOS COSTOS.

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S realiza la distribución de los costos de construcción sobre la base de la capacidad normal de su ejecución, de acuerdo a la siguiente codificación:

- 14 Costos pre-operativos.
- 1411 Mano de obra directa.
- 1412 Costos Indirectos.

4.4. MEDICIÓN POSTERIOR

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S, utiliza como método de valoración de sus inventarios, el costo promedio ponderado.

Los inventarios se medirán posteriormente en forma anual, al costo o al valor neto realizable, según cuál sea menor.

4.5. PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR

Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S, evalúa si algún ítem del inventario ha sufrido pérdida de valor por concepto de: daños, o deterioro físico, precios de ventas decrecientes, etc. para proceder a realizar el ajuste correspondiente en el sistema de información financiera.

4.6. RETIRO O BAJA EN CUENTAS:

4.6.1 POR VENTA.

El rubro de inventarios para la venta comprende el inventario que se encuentra disponible para su comercialización.

La venta de éstos se reconoce en el momento en que se cumplan las siguientes condiciones:

- Desde el momento de entrega del bien de acuerdo a la negociación los riesgos y beneficios corren por cuenta del tercero correspondiente.

El valor de venta se reconocerá como un ingreso ordinario, en el período correspondiente a la transacción y a su vez se reconocerá el costo de la salida de dicho activo.

4.7. PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN

En los estados financieros de Diseño Gestión y Desarrollo De Proyectos S.A.S, se revelará la siguiente información:

- Las políticas contables para el reconocimiento y medición.
- El método de valoración utilizado. Indicando la fórmula de costeo utilizada.
- El valor en libros de los inventarios.
- El valor de los inventarios reconocidos como gasto en el periodo.
- El valor de los inventarios retirados.
- El valor y las circunstancias que originan el reconocimiento de un deterioro o la reversión del mismo.
- El valor en libros de los inventarios pignorados en garantía del cumplimiento de deudas.

4.8. REFERENCIA NORMATIVA.

- Sección 13 – Inventarios – NIIF para las pymes
- Sección 27- Deterioro.

4.9. DEFINICIONES.

Inventarios: Son activos:

- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En proceso de construcción con vistas a esa venta.

Valor neto realizable: Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su construcción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Capacidad normal de construcción: Es la construcción que se espera conseguir en promedio, a lo largo de un número de periodos o temporadas en circunstancias normales, teniendo en cuenta la pérdida de capacidad procedente de las operaciones previstas.

Anexo 3. Acta resultados pasantía.

ACTA N° 1.

Fecha: abril 24 de 2020.

Asunto: Resultado Pasantía Profesional.

Miembros:

Nidia Rodríguez Caviedes - Contadora.

Deissy Verónica Junieles Organista – Auxiliar Contable.

Resultados:

1. **Actualización de la Política Contable Inventarios:** se realizó el traslado de los costos cargados a la cuenta 7 (costos de producción) a la cuenta 14 (inventarios).

Proceso necesario para el correcto reconocimiento y clasificación de los inventarios. Dicha política abarca su reconocimiento inicial, proceso y retiro o baja en cuentas.

2. **Creación e Implementación de Formatos:**

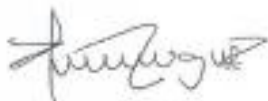
- Formato de control costos.
- Formato control costos financieros crédito constructor.
- Formato legalización de costos e identificación en codificación fiduciaria.
- Formato control costos directos fiduciaria – comisiones.
- Formato control costos directos fiduciaria – gravámenes.
- Formato de validación Ordenes de giro y legalizaciones.

3. **Evidencias en Balances:**

- Se identifican fácilmente los costos directos e indirectos reportados por parte de la constructora.
- Se identifica fácilmente los costos directos de la fiduciaria.

- Existe un mayor control de movimientos que dan lugar a los costos como, recaudo de terceros y ordenes de giro.
- Cumplimiento a las normas tales como la circular externa 30 por la Supe financiera de Colombia, fechas de reporte de costos, información financiera fiable.

De acuerdo a lo anterior, en constancia firman:



Nidia Rodriguez Caviedes
Contadora



Deissy Verónica Junieles Organista
Auxiliar contable