

Diseño de sistema de costos por actividades ABC en la empresa Central de Finca Raíz

RESUMEN

Este trabajo aborda la ineficiencia de los métodos tradicionales de asignación de costos en la empresa Central de Finca Raíz en Popayán, que no reflejan adecuadamente el consumo de recursos en procesos y procedimientos en la prestación del servicio. El propósito de la investigación es diseñar un sistema de costos por actividades (ABC) para gestionar los costos indirectos de manera más precisa y eficiente. Se utilizó una metodología cuantitativa con el método de estudio de casos y recolección de datos a través de la observación directa de los procesos operativos.. El marco teórico se fundamenta en la revisión de literatura sobre los sistemas de costos ABC y la gestión de costos en organizaciones, proporcionando un respaldo teórico y sólido para su implementación en la inmobiliaria. Esta adopción representa un paso significativo hacia una gestión financiera más robusta y estratégica. Los resultados indican que la implementación del sistema ABC permite asignar costos de manera más precisa a cada transacción, clarificando la rentabilidad de cada inmueble. Además, mejora la estimación de ingresos y gastos futuros, facilitando una planificación financiera más efectiva. En conclusión, el sistema ABC mejora la transparencia en la gestión de costos, la eficiencia operativa y la competitividad de la empresa en el mercado inmobiliario de Popayán.

Palabras Clave: Sistema de costos por actividades (ABC), Asignación de costos, Gestión financiera, Costos inmobiliarios, Contabilidad de costos.

ABSTRACT

This work addresses the inefficiency of traditional cost allocation methods at the Central de Finca Raíz company in Popayán, which do not adequately reflect the consumption of resources in processes and procedures in service delivery. The purpose of the research is to design an Activity-Based Costing (ABC) system for a more accurate and efficient management of indirect costs. A quantitative methodology was adopted, utilizing the case study method and collecting data through direct observation of operational processes. The analysis focused on identifying key cost-generating activities and how these can be more precisely allocated through the ABC system. The theoretical framework is based on a review of literature on ABC costing systems and cost management in organizations, providing a solid foundation for its implementation in the real estate agency. The results indicate that the ABC system allows for a more precise allocation of costs to each transaction, providing a clear view of each property's profitability. Additionally, it improves

the accuracy of future income and expense estimates, facilitating more effective financial planning. In conclusion, the ABC system enhances transparency in cost management, boosts operational efficiency, and the company's competitiveness in the Popayán real estate market.

Keywords: translate: Activity Cost System (ABC), Cost Allocation, Financial Management, Real estate cost, Cost Accounting.

INTRODUCCIÓN

La gestión de costos implica planificar, controlar y tomar decisiones sobre los costos en una organización para alcanzar objetivos estratégicos y operativos. Según Charles T. Horngren, esto incluye identificar, medir, analizar y controlar los costos para mejorar eficiencia, rentabilidad y competitividad. Este enfoque integral permite optimizar recursos, identificar áreas de mejora y tomar decisiones informadas para alcanzar metas empresariales.

Ahora bien, en el entorno de la administración de propiedades y bienes raíces, la optimización en la gestión de costos se ha vuelto un aspecto crucial, y ello es el resultado del diagnóstico realizado por H. Thomas Johnson y Robert S. Kaplan (1987), quienes reconocieron las debilidades de los sistemas de costos y los sistemas de control de gestión tradicionales.

Johnson y Kaplan subrayan la necesidad de nuevos enfoques para asignar costos indirectos con mayor precisión, considerando la diversidad de productos, cambios tecnológicos y automatización. Esto llevó al desarrollo de metodologías como el Costeo Basado en Actividades (ABC), que asigna costos a los productos según las actividades que consumen.

Este trabajo de campo se enfocó en una empresa de servicios en el sector inmobiliario colombiano, particularmente en la intermediación inmobiliaria de Central de Finca Raíz en la ciudad de Popayán. La empresa fue establecida por la Caja de Previsión del Banco Central Hipotecario con el propósito de permitir a los jubilados continuar participando en actividades comerciales.

Actualmente, la empresa está dirigida por Juan David Delgado Echeverri, utiliza el sistema contable Delta Evolution, gestionado por un equipo que incluye a la contadora, su auxiliar contable y la asesora comercial. Central de Finca Raíz se enfoca en la intermediación entre inquilinos y propietarios, arrendando de 8 a 10 inmuebles mensuales. Debido a la complejidad de sus actividades, es crucial identificar las actividades claves para asignar costos, especialmente los indirectos, con mayor precisión.

En el contexto de la Inmobiliaria Central de Finca Raíz en Popayán, la implementación de un sistema de costos por actividades, como el ABC (Activity Based Costing), abrió una nueva perspectiva de gestión financiera y de toma de decisiones importantes. En un entorno donde se gestionan múltiples propiedades y transacciones mensuales, la adopción de este método de costeo tuvo un impacto significativo en varios aspectos clave.

Entretanto, la implementación del sistema de costos por actividades en Central de Finca Raíz no solo condujo una mejor comprensión en la estructura de costos, sino que también ayudó a tomar decisiones estratégicas más sólidas. Esto podría traducirse en una mayor rentabilidad, un crecimiento sostenible y una posición más fuerte en el competitivo mercado inmobiliario de Popayán. Por lo tanto, se desarrolló un trabajo de campo vinculado con el diseño de un Sistema de Costos por Actividades (ABC) para la empresa Central de Finca Raíz en Popayán.

Para dicho trabajo de campo, inicialmente se describen los elementos del sistema de costeo por actividades ABC, seguido de un diagnóstico de la situación actual de los procesos y procedimientos de la empresa, y a partir de esto se construye un sistema de costos por actividades ABC adaptado a las necesidades de Central de Finca Raíz en Popayán.

En el proceso de investigación, es crucial la revisión de antecedentes y trabajos previos relacionados con el tema en cuestión. Según Hernández-Sampieri, Fernández y Baptista (2014), "Los antecedentes evitan investigar un tema que ya ha sido exhaustivamente estudiado y ayudan a estructurar de manera más formal la idea de investigación" (p. 26). La base de estudios previos proporciona un sólido respaldo y permite abordar de manera más precisa el nuevo problema, considerando tanto los logros como las limitaciones identificadas en las conclusiones y recomendaciones de investigaciones anteriores. A continuación, se presentan los antecedentes de la investigación.

El costo es la valoración del consumo de recursos esenciales para la producción de bienes o la prestación de servicios. Al respecto Horngren, Datar y Rajan (2012) se refieren al costo como "...un sacrificio de recursos que se asigna para lograr un objetivo específico" (p. 27); por su parte, Blocher, E., Stout, D., Cokins, G., y Chen, K. (2008) lo definen como "el uso de un recurso que tiene repercusiones financieras" (p. 3). No obstante, estando los costos vinculados a la administración y finanzas de las organizaciones es importante su gestión.

Los costos de producción, a su vez, se subdividen en materia prima

directa, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación. Adicionalmente, los costos pueden clasificarse según su comportamiento en fijos, variables y mixtos (Horngren et al., 2012). Identificar y asignar adecuadamente los costos permite a las empresas calcular el costo unitario de producción, fijar precios competitivos, evaluar la rentabilidad de productos o servicios, y tomar decisiones informadas sobre la distribución de recursos.

Además, un sistema de costos eficiente contribuye a la optimización de procesos, la reducción de desperdicios y la mejora continua de la eficiencia operativa. En conclusión, el conocimiento profundo de los costos y su adecuada gestión son fundamentales para la sostenibilidad y competitividad de las empresas en el mercado actual, y de manera especial aquellas cuya complejidad operativa adicione un desafío a su gestión, como lo es la empresa inmobiliaria en estudio.

Robert S. Kaplan (1987) "señalaron que dichos sistemas habían sido desarrollados para procesos de producción estandarizados y con alta incidencia de mano de obra directa". Sin embargo, a medida que el entorno empresarial evolucionaba, estos sistemas comenzaron a revelar algunas limitaciones, especialmente en cuanto a la asignación de costos indirectos a los productos. Los sistemas tradicionales de costos, basados en la absorción de los costos indirectos a través de tasas predeterminadas, no lograban reflejar adecuadamente el consumo real de recursos por parte de los productos. Esto se debía a que los inductores de costos utilizados, como las horas de mano de obra directa o las horas máquina, no eran representativos de la complejidad de los procesos productivos modernos. (Costa 2012, p. 529).

Ahora bien, es importante destacar que los costos administrativos son cruciales en el funcionamiento eficiente de una empresa, ya que garantizan la correcta gestión de los recursos y por consiguiente la toma de decisiones fundamentada. La relación entre los costos administrativos y el sistema de Costos Basados en Actividades (ABC) es especialmente relevante porque el sistema ABC permite una asignación más precisa de los costos indirectos, como los administrativos de los productos o servicios que realmente los generan. Esto facilita una mejor comprensión de la rentabilidad de cada producto o servicio ya que al utilizar el método ABC, las empresas pueden analizar con profundidad cómo los costos administrativos influyen en el costo total de producción. Lo anterior permite una fijación de precios más competitiva y una mejora en la rentabilidad general, es por eso que el enfoque ABC no solo mejora la transparencia en la asignación de costos, sino que también apoya la toma de decisiones estratégicas en un mercado altamente competitivo.

En este contexto, se consultó la investigación de Choque, N. y González, M. (2023), titulada: Sistema de costos ABC y la gestión empresarial en las empresas constructoras e inmobiliarias. Huancayo – 2018, presentado ante la Facultad de Ciencias Administrativas y Contables de la Universidad Peruana Los Andes. La investigación tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre el sistema de costos ABC y la gestión empresarial en las empresas constructoras e inmobiliarias del distrito de Huancayo en el año 2018.

El ABC se basa en la agrupación en centros de costos que conforman una secuencia de valor de los productos y servicios de la actividad productiva de la empresa. Para comprender este enfoque, es imprescindible definir una actividad como una combinación de recursos que incluyen: talento humano, tecnología, materias primas, métodos y el entorno necesario; estos factores trabajan en conjunto para agilizar la producción de un producto específico o la entrega de un servicio determinado, ante esta premisa es importante señalar que la metodología ABC puede ser incorporada en cualquier organización sin importar el sector en la cual esta se desempeñe o el resultado final de sus procesos (productos o servicios).

Concluyen Choque y Gonzáles (2023), que la implementación del sistema de costos ABC aporta una serie de ventajas significativas a la gestión empresarial. Esta herramienta permite a las empresas identificar y analizar de manera detallada el consumo de costos asociados a las actividades, lo que facilita una precisa asignación de recursos. Esto a su vez permite a la alta dirección planificar estrategias que mejoren la eficiencia en cada proceso productivo. A través del sistema de costos ABC, organizaciones como las empresas constructoras e inmobiliarias pueden acceder a información confiable, oportuna y precisa para realizar un análisis crítico de sus operaciones productivas y desarrollar estrategias que las posicionen en la vanguardia del mercado.

Al analizar el aporte del estudio anterior es importante señalar lo relacionado con la similitud en cuanto al tipo de empresa en donde fue aplicado, adicionalmente, el antecedente anterior permitió a los autores asociar la variable sistema de costeo por actividades ABC con la gestión empresarial y de manera particular en empresas del sector inmobiliario.

Otro trabajo revisado fue el desarrollado por Calderón, M. y Cardona, H. (2021), el cual tiene como título: Costeo basado en actividades (ABC) para el restaurante Mi Ranchito, en la Unión Valle de Cauca. Su objetivo se enfocó en elaborar un sistema costeo aplicando la Metodología ABC, para la carta gastronómica del restaurante Mi Ranchito, en La Unión Valle del Cauca.

Desde un punto de vista contable, los costos se refieren al valor del consumo de los recursos necesarios para producir bienes o servicios, de allí que, como futuros profesionales de la contabilidad, es fundamental comprender el concepto de costos y su relevancia en la toma de decisiones empresariales. Según Horngren, Datar y Rajan (2012), los costos se definen como "los recursos sacrificados o perdidos para alcanzar un objetivo específico" (p. 27). En el contexto empresarial, los costos representan el valor monetario de los recursos utilizados para la producción de bienes o la prestación de servicios.

Los sistemas de costos desempeñan un papel crucial en la contabilidad y la gestión empresarial, permitiendo a las organizaciones determinar con precisión el costo de sus productos o servicios. Uno de los sistemas de costos más innovadores y efectivos es el Sistema de Costos por Actividades (ABC), el cual se enfoca en asignar costos a las actividades que generan esos costos, en lugar de a los productos o servicios directamente. Según Kaplan y Anderson (2007), pioneros en el desarrollo del ABC, este sistema proporciona una visión detallada de cómo se incurren los costos en las diferentes actividades de la empresa, permitiendo una asignación más precisa y una mejor comprensión de los costos reales asociados a cada actividad. El ABC se ha convertido en una herramienta invaluable para las empresas modernas, ya que les permite identificar de manera más precisa los costos de las actividades que realmente generan valor, facilitando la toma de decisiones estratégicas basadas en datos concretos. Como señalan Cooper y Kaplan (1998), el ABC ayuda a las organizaciones a comprender mejor sus procesos internos, identificar áreas de ineficiencia y mejorar la rentabilidad al enfocarse en las actividades que realmente impactan en los costos y la calidad de los productos o servicios. En un entorno empresarial cada vez más competitivo y dinámico, la implementación del Sistema de Costos por Actividades (ABC) se ha vuelto fundamental para las empresas que buscan optimizar sus operaciones, mejorar su rentabilidad y mantenerse a la vanguardia en su industria. Por otro lado, al adoptar este enfoque innovador en la gestión de costos, las organizaciones pueden obtener una ventaja competitiva significativa al comprender y controlar de manera más efectiva sus costos y procesos operativos.

METODOLOGÍA

Desde una perspectiva epistemológica, la investigación adopta un enfoque positivista, ello implica la posibilidad de estudiar científicamente los hechos y/o verificar la ocurrencia de los fenómenos. Es así como, el enfoque metodológico seleccionado para esta investigación es el cuantitativo, en virtud

que se priorizan los datos y sus análisis tomando en consideración procesos estadísticos, como objetivo fundamental para la demostración. Sobre este particular, Paella y Martins (2018) señalan que: El enfoque cuantitativo al fundamentarse en el positivismo, postula la regularidad de los fenómenos y emplea la concepción hipotético-deductiva para delimitar y predecir, considerando que la materialización de los datos resulta de procesos derivados de la experiencia. Este enfoque se basa en la operacionalización para desglosar el todo en partes e integrarlas en su totalidad (p. 40).

Dado lo anterior, la investigación se adscribe al enfoque cuantitativo, con el propósito de analizar de forma deductiva la gestión de los costos administrativos de la empresa en estudio permitiendo el diseño de un sistema de costos por actividades ABC.

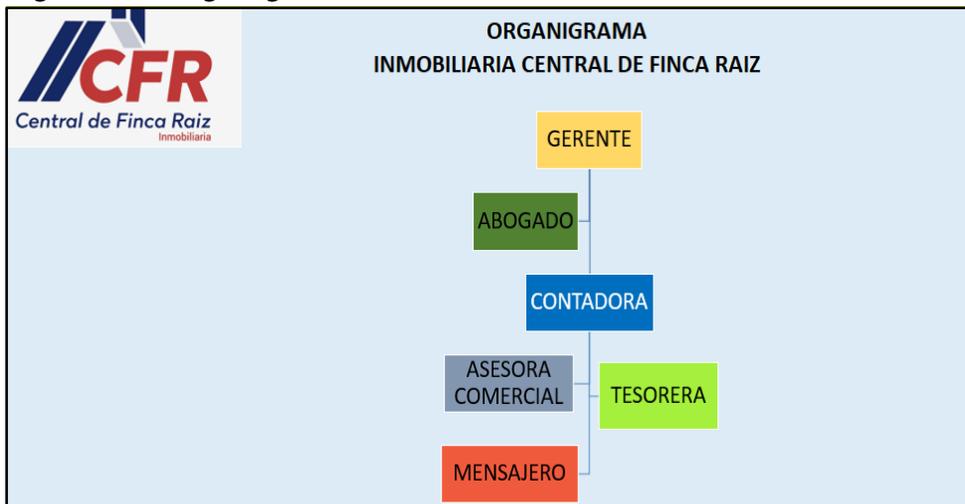
Los estudios descriptivos pretenden especificar las propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, miden o recolectan datos y reportan información sobre diversos conceptos, variables, aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o problema a investigar. (p. 108). En tal sentido, y a partir del análisis exhaustivo de las variables que circundan el problema, se pretende diseñar un sistema de costos por actividades ABC para la empresa Central de Finca Raíz de la ciudad de Popayán. En atención a lo antes expuesto, se considera de gran relevancia la utilización de este método y nivel para el desarrollo de la investigación, dado que la información fué tomada directamente de los sujetos involucrados en el estudio, es decir, el equipo de trabajo liderado por el señor Delgado Echeverri, y sobre el cual recae la toma de decisiones administrativas de la empresa en estudio.

Al hablar del diseño de la investigación, es importante mencionar que se trata del camino que el investigador seguirá en búsqueda de la verdad o resolución del problema. Es así como el presente trabajo presentó un diseño no experimental-transversal, porque los autores no manipularon las variables, obteniendo información originaria y en un único momento. En torno a esto, Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) comentan: "se trata de estudios en los que no haces variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables...es observar o medir fenómenos y variables tal como se dan en su contexto natural, para analizarlas" (p. 174). Entonces, en el presente trabajo se empleó el diseño no experimental, pues, no se construyó ninguna situación distinta a la observada en su estado natural, es decir, en el campo de su ocurrencia.

HALLAZGOS

La empresa Central de Finca Raíz, ubicada en Popayán, Colombia, se especializa en propiedades residenciales y comerciales. Su misión es brindar asesoría en propiedad raíz a personas e instituciones de manera oportuna y eficiente, bajo principios de transparencia, ética, integridad, puntualidad, compromiso y mejora continua, buscando corresponder a la confianza de sus clientes, así mismo como parte de su gestión estratégica su visión es ser la empresa líder en bienes raíces en Popayán, la empresa es reconocida por la calidad del servicio y por superar las expectativas de sus clientes al satisfacer diversas necesidades. Además, la empresa ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios, incluyendo la asistencia integral en la compra y venta de propiedades residenciales y comerciales, la gestión y administración de alquileres, servicios de mantenimiento y administración de propiedades, asesoría en inversiones inmobiliarias y optimización de recursos, y la gestión completa de trámites notariales y de registro, ofreciendo soluciones inmobiliarias eficientes y confiables.

Figura N.1 Organigrama de la inmobiliaria Central de Finca Raíz



Fuente: Diagrama Organizacional Central de Finca Raíz- Elaboración propia

Como se observa en la figura anterior, Central de Finca Raíz cuenta con un equipo de seis empleados distribuidos de la siguiente manera: el gerente/propietario, responsable de la delegación de funciones y supervisión general; una asesora encargada del servicio al cliente y gestión de relaciones; una tesorera que registra hechos económicos en el software contable, recibe pagos de inquilinos y efectúa pagos a los propietarios; un mensajero que

realiza inventarios, muestra inmuebles, realiza pagos externos y gestiona el archivo; una contadora que maneja toda la parte financiera; y un abogado que se encarga de todos los asuntos legales. Cada miembro del equipo cuenta con equipo de cómputo adecuado para sus funciones, el gerente, la tesorera y la asesora disponen de impresoras, mientras que todos, a excepción del mensajero, tienen teléfono fijo. La empresa asegura que cada empleado tiene un puesto de trabajo adecuado y los recursos necesarios para desempeñar sus funciones de manera eficiente. Otro tema por mencionar es que Central de Finca Raíz mantiene una activa presencia en todas las redes sociales utilizando estas plataformas para promocionar sus servicios y propiedades, así como para interactuar con su audiencia y potenciales clientes permitiendo ampliar su alcance y fortalecer su marca en el competitivo mercado inmobiliario.

Como se mencionó anteriormente uno de los servicios que ofrece la inmobiliaria Central de Finca Raíz es el arrendamiento de inmuebles, para la prestación de este servicio como primera actividad el propietario llega a la inmobiliaria por medio de la publicidad, el voz a voz y/o el marketing digital que aplica la empresa. Al cliente se le ofrece el servicio y la inmobiliaria cobra un porcentaje del 8% o 10% del canon de arrendamiento, si el propietario acepta, debe firmar un contrato de mandato el cual tiene como fin dar en administración el inmueble a la inmobiliaria. Adicional al contrato de mandato, entre la documentación requerida el propietario debe traer la cédula, los últimos servicios públicos cancelados, el RUT y un certificado de tradición no menor a un mes para que la inmobiliaria verifique bajo qué contexto legal está el inmueble.

La segunda actividad consiste en hacer un inventario inicial, este se hace por medio de un inventario fotográfico en presencia del propietario, después se hace de manera escrita, dicha actividad la hace el mensajero. Esto con el fin de conocer el estado en que el inmueble ingresa a la inmobiliaria, se aclara al propietario que, en caso de ser solicitado, se le devolverá en las mismas condiciones que se entregó, sin contar con el deterioro natural que pudo sufrir con el paso del tiempo.

Una vez el inmueble está en administración de la inmobiliaria la actividad siguiente es hacer el proceso de publicidad, esta se hace a través de canales digitales, como redes sociales, página web y cuñas radiales, adicional a esto se pone un aviso físico a la vista de los peatones con el fin de que los interesados se puedan comunicar para tener más información o que se asigne una cita para que lo vean personalmente.

La siguiente actividad consiste en que, si un cliente está interesado en el inmueble, envía una documentación esta difiere si la persona es empleada o independiente. Como primera medida el interesado debe tener ingresos

certificables por el doble del valor del canon de arrendamiento, dichos ingresos deben estar debidamente soportados con extractos bancarios de los últimos tres meses o certificación de un Contador Público, adicional a esto se solicita entre la documentación la cédula de ciudadanía, RUT, carta laboral si aplica. Esta documentación pasa a ser revisada por una aseguradora aliada de la inmobiliaria, quien evalúa si es viable o no aceptar a dicho inquilino y si sale viable, la inmobiliaria avisa al inquilino para la firma del contrato de arrendamiento, en este proceso se explican los términos y condiciones del contrato, y se programa la entrega del inmueble.

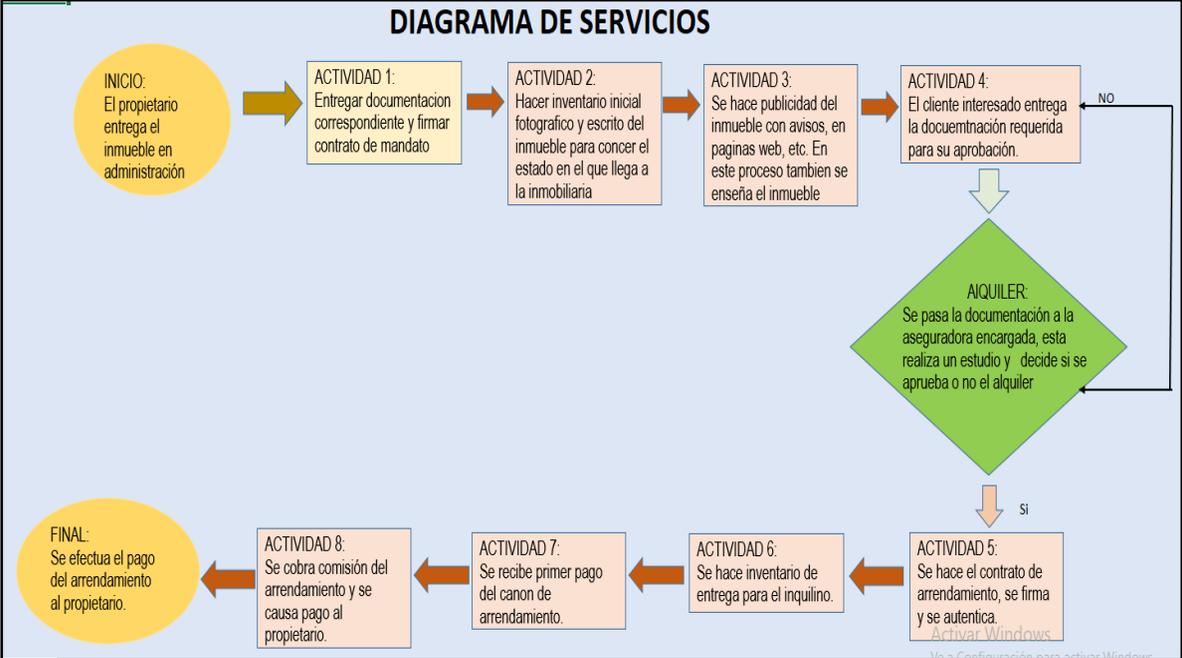
En la actividad seis, el mensajero va con el inquilino, le entrega llaves y hace nuevamente un registro de inventario que será entregado al inquilino.

En la siguiente actividad, el inquilino debe pagar el primer canon de arrendamiento directamente al banco o también puede hacerlo en las instalaciones de la inmobiliaria.

Una vez se tiene el ingreso del canon de arrendamiento, se hace el pago al propietario del inmueble, que consiste en descontar del canon recibido una comisión equivalente entre el 8% o 10% y consignar el excedente al propietario.

Lo anteriormente explicado se simplifica en el siguiente diagrama de servicios:

Figura N. 2 Diagrama de servicios de la inmobiliaria Central de Finca Raíz



Fuente: Elaboración propia

Partiendo de la figura anterior, se llegó al costo final del servicio por

medio del costeo basado en actividades, en el organigrama se detallan las actividades que realizan los colaboradores de la empresa, centrándose en los costos. Se realiza una cédula de propiedad, planta y equipo con el fin de calcular la depreciación en línea recta de dichos activos y se procede a hallar su costo mensual. Inicialmente, se toma el costo total de cada activo del Estado de Resultados de la empresa, posterior a esto se procede a dividir este costo total entre el número de unidades que existen del activo correspondiente, esto con el fin de hallar el costo unitario.

Para llegar a la depreciación por línea recta, dividimos el costo total del activo entre los años de vida útil de cada activo, después se procede a dividir ese valor entre meses, semanas y días, es decir, la vida útil, mensual, semanal, diaria y hora, esto se refleja a continuación en la Tabla N.1

Tabla N.1 Cédula propiedad y tabla de equipo de la inmobiliaria Central de Finca Raíz

CÉDULA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

MAQUINARIA EQUIPO		CANTIDADES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	VIDA ÚTIL AÑOS	VALOR DEPRECIABLE
1	Licencias	6	\$ 725,833	\$ 4,355,000	5	\$ 871,000
1	Archivadores	6	\$ 363,523	\$ 2,181,136	10	\$ 218,114
2	Sillas	15	\$ 209,520	\$ 3,142,795	10	\$ 314,280
3	Divisiones modulares	4	\$ 196,260	\$ 785,040	10	\$ 78,504
4	Mesa de juntas	1	\$ 346,320	\$ 346,320	10	\$ 34,632
5	Puestos de trabajo	6	\$ 1,067,133	\$ 6,402,800	10	\$ 640,280
6	Estantes para oficina	6	\$ 100,000	\$ 600,000	10	\$ 60,000
7	Equipo Computo tesorería	1	\$ 2,185,000	\$ 2,185,000	5	\$ 437,000
8	Equipo Computo asesora comercial	1	\$ 1,599,750	\$ 1,599,750	5	\$ 319,950
9	Equipo Computo gerencia	1	\$ 3,069,750	\$ 3,069,750	5	\$ 613,950
10	Equipo Computo contadora	1	\$ 1,660,000	\$ 1,660,000	5	\$ 332,000
11	Equipo Computo mensajero	1	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	5	\$ 300,000
12	Teléfono fijo tesorería	1	\$ 92,000	\$ 92,000	10	\$ 9,200
13	Teléfono fijo	1			10	\$ 15,000

	asesora comercial		\$ 150,000	\$ 150,000		
14	Teléfono fijo gerencia	1	\$ 92,000	\$ 92,000	10	\$ 9,200
15	Teléfono fijo contadora	1	\$ 92,000	\$ 92,000	10	\$ 9,200
16	Impresora Tesorería	1	\$ 1,459,000	\$ 1,459,000	5	\$ 291,800
17	Impresora asesora comercial	1	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	5	\$ 360,000
18	Impresora gerencia	1	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	5	\$ 300,000
19	Carro	1	\$ 38,500,000	\$ 38,500,000	5	\$ 7,700,000
		TOTAL	\$ 56,708,089	\$ 71,512,591	150	\$ 12,914,109

Fuente: Elaboración propia

Conforme a lo anterior, en la tabla N.2 se hizo una cedula de servicios e insumos en la cual se menciona cada servicio e insumo que se necesita para la prestación del servicio de arrendamiento de inmuebles, en esta cédula separamos los servicios e insumos que se tomarán como costo y lo que se tomarán como gasto, se procede a hacer la distribución de dichos servicios según las horas hombre y los insumos según la necesidad de cada puesto de trabajo.

Tabla N 2 Cedula servicios requeridos en la prestación del servicio

CÉDULA SERVICIOS REQUERIDOS EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO "ARRENDAMIENTO INMUEBLES"			COSTO		
ITEM	CONCEPTO	VR MENSUAL	ASESORA COMERCIAL	TESORERA	MENSAJERO
1	Soporte técnico y mantenimiento	\$ 250,000	\$ 65,476	\$ 39,286	\$ 26,190
2	Servicio energía	\$ 326,5	\$ 85,518	\$ 51,311	\$ 34,20

		25			7
3	Servicio internet y telefonía	\$ 196,774	\$ 51,536	\$ 30,922	\$ 20,614
4	Servicio acueducto	\$ 96,090			
5	Servicio aseo	\$ 140,000	\$ 36,667	\$ 22,000	\$ 14,667
6	Marketing	\$ 300,000	\$ 180,000		
	TOTAL VR SERVICIOS MES	\$ 1,309,389	\$ 419,197	\$ 143,518	\$ 95,679

Fuente: Elaboración propia

Entretanto, en la tabla N.3, donde se detallan los servicios requeridos, para encontrar estos datos de servicios, se divide el valor total del servicio en cuestión entre el total de las horas hombre, después, se procede a multiplicar el anterior resultado entre las horas hombre de la parte administrativa y la parte operativa, los resultados se tomarán como gasto y costo respectivamente. Para los insumos se procede a multiplicar el valor total de cada insumo por el porcentaje de participación que tiene cada empleado.

Tabla N.3 Cédula de insumos requeridos en la prestación del servicio

CÉDULA INSUMOS REQUERIDOS EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO "ARRENDAMIENTO INMUEBLES"			COSTO		
ITEM	CONCEPTO	VR MENSUAL	ASESORA COMERCIAL	TESORER A	MENSAJE RO
1	Utiles, papeleria y fotocopias	\$ 144,009	\$ 57,604	\$ 28,802	\$ 7,200
2	Elementos aseo y cafetería	\$ 107,822	\$ 17,970	\$ 17,970	\$ 17,970
3	Combustibles y lubricantes	\$ 325,224	\$ -	\$ -	\$ 80,005
4	Depreciación carro	\$ 641,6			\$ 157,85

		67			0
	TOTAL VR SERVICIOS MES	\$ 1,218,7 22	\$ 75,5 74	\$ 46,7 72	\$ 263,02 6

Fuente: *Elaboración propia*

La nómina se obtuvo directamente de la empresa y su distribución se realizó de manera mensual, semanal, diaria y por hora. Para el costeo ABC, se consideró únicamente la parte operativa de la empresa: el mensajero, la tesorera y la asesora comercial. Como se muestra en la Tabla N.4, la actividad principal de la asesora es el servicio al cliente y la gestión de relaciones, entretanto, como se muestra en la Tabla N.6 la tesorera se encarga de registrar los hechos económicos en el programa contable, realizar los cobros a los inquilinos, recibir los pagos y posteriormente pagar a los propietarios. Por otra parte, como se detalla en la tabla N.8 el mensajero se ocupa de realizar los inventarios, mostrar los inmuebles, hacer pagos fuera de la empresa y gestionar el archivo.

Una vez identificadas las actividades, se sacaron las sub actividades para que el proceso de costeo sea más sencillo, es decir, cada sub actividad es medida bien sea por el tiempo que toma hacerla o por el número de sub actividades que se hacen al mes. Estas se miden a través de inductores como se muestra en la tabla N.5, tabla N.7 y tabla N.9, en el caso específico de este trabajo fueron de manera porcentual. Una vez identificados los inductores, se procede a hacer la distribución de costos por actividad.

Entonces, como costos directos se consideró la mano de obra de la asesora, la tesorera y el mensajero, mientras que los costos indirectos incluyen las licencias, depreciaciones, servicios e insumos necesarios para sus actividades. Se utilizaron los valores de la nómina de la parte operativa como costos directos, y los costos indirectos se obtienen de las cédulas de propiedad, planta y equipo, así como de la cédula de servicios e insumos. Posteriormente, se dividen estos valores por la suma total de costos indirectos para determinar el porcentaje de participación de cada uno según la actividad realizada.

Conforme a lo anterior, esta distribución se hace con los tres participantes de la parte operativa, posterior a esto se sumaron los valores hallados por cada uno, para tener el costo por el servicio de un nuevo arrendamiento y para obtener el costo por el mantenimiento de un inmueble ya arrendado, solo se suman los costos directos e indirectos de la asesora comercial y la tesorera, la razón es que una vez arrendado el inmueble, el mensajero no tiene ninguna interacción en el proceso de mantenimiento del

mismo.

Tabla N.4 costo directo de las actividades la asesora comercial

COSTOS DIRECTOS			
SUBACTIVIDAD	MANO OBRA DIRECTA		
	HORA	DIA	MES
Atención de consultas telefónicas y por correo electrónico.	\$ 3,7 26	\$ 29,8 07	\$ 894, 209
Resolución de problemas y quejas de clientes.	\$ 5,5 89	\$ 44,7 10	\$ 1,341,3 13
TOTAL	\$ 9,3 15	\$ 74,5 17	\$ 2,235, 522

Fuente: Elaboración propia

Tabla N.5 Inductores y costos indirectos de la asesora comercial

Inductores y costos indirectos			
COSTOS INDIRECTOS	VALOR MENSUAL	INDUCTORES	
		% de consultas atendidas	% de problemas resueltos
Licencias	\$ 12,097	3%	3%
Depreciación de equipo de computo	\$ 26,663	7%	7%
Depreciación impresora	\$ 30,000	8%	8%
Depreciación teléfono fijo	\$ 1,250	0%	0%
Soporte técnico y mantenimiento equipos	\$ 65,476	18%	18%
Servicio energia	\$ 85,518	23%	23%
Servicio internet y telefonía	\$ 51,536	14%	14%
Materiales y suministros generales	\$ 57,604	16%	16%
Aseo	\$ 36,667	10%	10%
TOTAL	\$ 366,811	100%	100%

Fuente: Elaboración propia

Tabla N.6 Costos directos de las actividades la tesorera

COSTOS DIRECTOS			
SUBACTIVIDAD	MANO OBRA DIRECTA		
	HOR A	DIA	MES
Ingreso de datos en el software de contabilidad	\$ 990	\$ 7,924	\$ 237,715
Registro de pagos recibidos en el sistema.	\$ 3,086	\$ 24,685	\$ 740,543
Determinación de montos a pagar a los propietarios.	\$ 5,239	\$ 41,909	\$ 1,257,264
TOTAL	\$ 9,315	\$ 74,517	\$ 2,235,522

Fuente: Elaboración propia

Tabla N.7 distribución de los costos indirectos de las actividades de la tesorerera

Inductores y costos indirectos				
COSTOS INDIRECTOS	VALOR MENSUAL	INDUCTOR		
		% Transacciones al software contable	% Pagos recibidos por inquilinos	% Pagos realizados a propietarios
Licencias	\$ 12,097	4.92%	4.92%	4.92%
Depreciación de equipo de computo	\$ 36,417	14.81%	14.81%	14.81%
Depreciación impresora	\$ 24,317	9.89%	9.89%	9.89%
Depreciación teléfono fijo	\$ 767	0.31%	0.31%	0.31%
Soporte técnico y mantenimiento equipos	\$ 39,286	15.98%	15.98%	15.98%
Servicio energia		20.87%	20.87%	20.87%

	\$ 51,311			
Servicio internet y telefonía	\$ 30,922	12.57%	12.57%	12.57%
Materiales y suministros generales	\$ 28,802	11.71%	11.71%	11.71%
Aseo	\$ 22,000	8.95%	8.95%	8.95%
TOTAL	\$ 245,917	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Tabla N.8 costos directo de las actividades del mensajero

COSTOS DIRECTOS			
SUBACTIVIDAD	MANO OBRA DIRECTA		
	HORA	DIA	MES
Verificar y registrar el estado de los inmuebles.	\$ 80	\$ 640	\$ 19,205
Coordinar visitas con potenciales inquilinos y proporcionar información detallada sobre las características del inmueble.	\$ 2,602	\$ 20,816	\$ 624,475
Realizar depósitos bancarios y pagos a proveedores asegurando la correcta entrega de recibos o comprobantes.	\$ 2,230	\$ 17,842	\$ 535,264
Organizar y mantener al día la documentación física de propiedades, contratos y facturas.	\$ 3,717	\$ 29,737	\$ 892,106
TOTAL	\$ 8,629	\$ 69,035	\$ 2,071,050

Fuente: Elaboración propia

Tabla N.9 distribución de los costos indirectos de las actividades del mensajero

Inductores y costos indirectos		
COSTOS	VALOR	INDUCTOR

INDIRECTOS	MENSUAL	% Inventarios	% visitas inmuebles	% depósitos bancarios y pagos a proveedores	% manejo archivo
Licencias	\$ 12,097	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
Depreciación de equipo de computo	\$ 25,000	6.62%	6.62%	6.62%	6.62%
Soporte técnico y mantenimiento equipos	\$ 26,190	6.93%	6.93%	6.93%	6.93%
Servicio energia	\$ 34,207	9.05%	9.05%	9.05%	9.05%
Servicio internet y telefonía	\$ 20,614	5.46%	5.46%	5.46%	5.46%
Materiales y suministros generales	\$ 7,200	1.91%	1.91%	1.91%	1.91%
Aseo	\$ 14,667	3.88%	3.88%	3.88%	3.88%
Combustible	\$ 80,005	21.17%	21.17%	21.17%	21.17%
Depreciación carro	\$ 157,850		41.78%	41.78%	41.78%
TOTAL	\$ 377,832	58.22%	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: *Elaboración propia*

DISCUSIÓN

La evaluación del costeo basado en actividades (ABC) en Central de Finca Raíz ofrece una visión detallada sobre la distribución de costos y la eficiencia operativa dentro de la empresa. Este análisis revela que la empresa cuenta con un equipo de seis empleados, cada uno con roles bien definidos y recursos tecnológicos adecuados para sus funciones, lo que asegura una gestión eficiente, ahora bien la activa presencia en redes sociales y el uso de marketing digital destacan como estrategias efectivas para atraer propietarios

y promocionar inmuebles reflejando una adaptación al mercado inmobiliario moderno ya que al comparar con la forma tradicional que muchas empresas aún conservan, esto es una ventaja competitiva dentro de las dinámicas del mercado, “por medio de los medios digitales, los consumidores están conectados e informados en el momento que requieran sobre lo que les está brindando el mercado, cómo caracterizan las ofertas, qué beneficios traen, y cuál es el menor precio.” (Santambrosio 2014). Comparando estos datos con estudios previos en el sector inmobiliario, se observa una tendencia similar en la profesionalización de las operaciones y la integración de tecnologías digitales para mejorar la visibilidad y alcance de los servicios. El proceso de arrendamiento detallado muestra un enfoque riguroso en la verificación y documentación legal, similar a las mejores prácticas recomendadas en estudios previos, lo cual fortalece la confianza de los clientes en la empresa. Ahora bien, la metodología ABC aplicada a la distribución de costos es especialmente relevante porque permitió identificar los costos directos, como la mano de obra de la asesora, la tesorera y el mensajero, y los costos indirectos, que incluyen licencias, depreciaciones, servicios e insumos, en el contexto actual del mercado esta práctica de desglosar y asignar costos conforme a las actividades específicas de cada empleado y recurso, alineándose con estudios contemporáneos sobre costeo ABC, demuestra una gestión financiera transparente y precisa, de hecho la novedad en este enfoque radica en la minuciosa medición de subactividades a través de inductores porcentuales, lo que permite una asignación de costos aún más exacta. Este nivel de detalle en la medición y asignación de costos no solo optimiza la eficiencia operativa, sino que también facilita la toma de decisiones estratégicas basadas en datos financieros precisos, además, la segregación de costos para el mantenimiento de inmuebles ya arrendados, excluyendo al mensajero, resalta un enfoque dinámico y adaptable a las necesidades específicas de la Central de Finca Raíz en diferentes etapas del proceso de arrendamiento.

CONCLUSIONES

Se concluye que Central de Finca Raíz cuenta con un equipo dedicado y bien equipado para ofrecer servicios inmobiliarios completos, desde la administración de propiedades hasta la gestión legal. Además, aprovecha activamente las redes sociales para promocionar sus servicios y propiedades alcanzando así una mayor audiencia y fortaleciendo su presencia en el mercado.

En la aplicación del costeo ABC en la inmobiliaria Central de Finca Raíz,

se identificaron y distribuyeron los costos directos e indirectos asociados con las actividades operativas clave que consisten en servicio al cliente, la gestión financiera y la administración de inmuebles. Esto permitió una asignación precisa de recursos y una mejor comprensión de los costos asociados a cada servicio ofrecido.

Mediante el costeo ABC, Central de Finca Raíz logró distinguir claramente los costos relacionados con las actividades específicas en su nómina, en especial en asesoría comercial y tesorería lo que permitió optimizar la gestión de costos y mejorar la rentabilidad en el proceso de arrendamiento y mantenimiento de inmuebles.

Bibliografía

Bhimani, A. (Ed.). (2003). *Management Accounting in the Digital Economy*. Oxford University Press.

Coller, X. (2005). *Estudio de Casos. Cuadernos Metodológicos No. 30*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Costa Marques, María da Conceição da (2012). Contribución del modelo ABC en la toma de decisiones: el caso universidades. *Cuadernos de Contabilidad*, 13 (33), 527-543.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2022). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (6a ed.)*. Sage Publications.

Horngren. C. T., Datar, S. M., Rajan, M. V. (2012). *Contabilidad de costos. Un enfoque gerencial*. (14ª ed.). Pearson Educación.

Horngren, C. T., Datar, S. M., Rajan, M. V., Wynder, M., Maguire, W., & Tan, R. (2013). *Cost accounting: A managerial emphasis (2a ed.)*. Pearson Education.

Indian Journal of Fundamental and Applied Life Sciences ISSN: 2231-6345 (Online) An Open Access, Online International Journal Available at www.cibtech.org/sp.ed/jls/2015/01/jls.htm 2015 Vol.5 (S1), pp. 5042-5047/Darabi et a

Khalid, Waleed (2022) ACTIVITY BASED COSTING SYSTEM, Prasad, Sivaram DOI 18288. 10.24327/ijrsr.2017.0807.0484International Journal of Scientific

Medianeira Stefano, Nara; Duarte Freitas, Maria do Carmo FRAMEWORK: ACTIVITY-BASED COSTING IN SERVICES Revista de Administração da Universidade Federal de Santa Maria, vol. 7, núm. 1, marzo, 2014, pp. 153-169 Universidade Federal de Santa Maria Santa Maria, Brasil

Maxwell, J. A. (2013). Qualitative Research Design: An Interactive Approach (3a ed.). SAGE Publications.

Neuman W. (2021). Social research methods: Qualitative and quantitative approaches (8a ed.). Pearson.

Okpachui Okang (2012), "Activity Based Cost Management Practices In Selected Manufacturing Firms In Calabar Export Processing Zone", The Leajon Journal, Vol. 3, No. 2, 1-1

Santambrosio, M. y De Andrés, P. (2014). Tu plan de marketing digital en una semana. Bogotá: Planeta

Yin, R. K. (2018). Case Study Research and Applications: Design and Methods. Sage.

Zimmerman Y Yahya-Zadeh En, S. (s/f). The Impact of Time-Driven Activity-Based Costing on Managerial Decisions at Inova Health System.

WATERS, H.; ABDALLAH, H.; SANTILLÁN, D. (2001).Application of activity -based costing (ABC) for a Peruvian NGO healthcare provider. International Journal of Health Planning and Management, v. 16, n.1, p. 3-18