

OFICIO 115-211602 DE 26 DE OCTUBRE DE 2020

COSTO ATRIBUIDO EN PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Me refiero a su escrito radicado con el número y fecha de la referencia, mediante el cual realiza la siguiente consulta:

Actualmente me desempeño en una empresa como contador, en el análisis de propiedad planta y equipos observé un terreno en libros por 300 millones de pesos y se paga un impuesto predial de 85 millones de pesos, por aspectos comerciales de venta de predios alrededor de la empresa, el Agustín Codazzi autoevaluó el predio y lo presenta en 8.000 millones de pesos, con un concepto de la JCC realicé la causación de incremento de la cuenta 1504 a la cuenta 3999 ORI, directamente. Y aquí nacen los siguientes interrogantes, (ciudad de Cartagena)

1. ¿Se puede realizar el reconocimiento del terreno por el valor q se presenta en el avaluó certificado por el Agustín Codazzi?
2. ¿Se debe realizar un avaluó técnico para soportar el predio?
3. ¿En la fecha se debe expresar esta cifra en los Estados Financieros y sus revelaciones?
4. ¿Está bien el registro que informa la JCC?

Agradecemos la colaboración para este aspecto, toda vez q la Revisoría Fiscal anulo el asiento y reverso todo, que se debía seguir dejando, así como estaba en libros, porque nuestras políticas del 2015 sin actualización dicen q el valor de la propiedad planta y equipo será medido por su costo revaluado como costo atribuido.

Previo a resolver su solicitud, debe señalarse que las consultas que se presentan a esta Entidad se resuelven de manera general, abstracta e impersonal, de acuerdo con las facultades conferidas en ejercicio de las atribuciones de inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales expresamente señaladas en la Ley 222 de 1995 y se circunscribe a hacer claridad en cuanto al texto de las normas de manera general, para lo cual armoniza las disposiciones en su conjunto de acuerdo al asunto que se trate y emite su concepto, ciñéndose en un todo a las normas vigentes sobre la materia.

A continuación, procederemos a dar respuesta de manera general a sus interrogantes infiriendo que la sociedad pertenece al Grupo 2 de preparadores de información financiera.

Lo primero es mencionar que el párrafo 35.10 de la sección 35-Transición a las NIIF para Pymes, estableció una serie de exenciones aplicables para la preparación del

estado de situación financiera de apertura. Dentro de las exenciones encontramos el de la revaluación como costo atribuible aplicable para las propiedades, planta y equipo el cual indica:

“(...) d. Revaluación como costo atribuido: Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por utilizar una revaluación según las PCGA anteriores, de una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF o en una fecha anterior, como el costo atribuido en la fecha de revaluación.”

Teniendo en cuenta lo anterior, si la política de medición posterior seleccionada para los terrenos, era el modelo del costo, la entidad debía partir del costo atribuido determinado en el ESFA y afectar dicho valor por las depreciaciones y los deterioros en periodos futuros.

Así mismo, si la política de medición posterior seleccionada para los terrenos era el modelo de revaluación, la entidad debía partir del costo atribuido determinado para el ESFA y en periodos futuros determinar el valor razonable del mismo. Si se generaron diferencias entre el importe en libros del activo y su valor razonable, se procede a reconocer un aumento o disminución del activo contra la partida patrimonial “Superávit de revaluación”.

Ahora bien, si en un primer momento la sociedad selecciono la política de medición posterior basada en el modelo del costo y requiere el cambio de política, al considerar que el modelo de revaluación proporciona a sus usuarios información fiable y más relevante, lo puede realizar considerando lo expuesto en la sección 10- Políticas, Estimaciones y Errores Contables:

Párrafo 10.10A “La aplicación por primera vez de una política que consista en la revaluación de activos, de acuerdo con la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo es un cambio de política contable que ha de ser tratado como una revaluación, de acuerdo con la Sección 17. Por consiguiente, un cambio del modelo del costo al modelo de revaluación para una clase de propiedades, planta y equipo se contabilizará de forma prospectiva, (...)”.

Con respecto a las preguntas 1 y 2, es preciso indicar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se pronunció frente a la posibilidad de tomar el avalúo catastral en el concepto 645 de 2014.

Al respecto este ente de normalización técnica indico que los avalúos catastrales **NO** cumplían con lo señalado en el párrafo 2.34 de la sección 2- conceptos y principios

En opinión de este Consejo, el avalúo catastral no cumple con lo señalado en el párrafo 2.34 conceptos y principios generales, para ser considerado como el valor razonable de un activo. Dicho párrafo indica lo siguiente:

“(...) b. Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.”

En estos términos se resuelve su consulta

Cordialmente,

