

CTCP-10-01417-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
SEBASTIAN DELGADO
Sdg930419@gmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-029531**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	28 de octubre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1010 – CONSULTA
Código referencia:	O-2-250
Tema:	COSTOS DE REHABILITACIÓN AMBIENTAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

“...El alcance de la Interpretación aborda la contabilización de los cambios en las estimaciones de los pasivos existentes de desmantelar, retirar y restaurar elementos de propiedades, planta y equipo que están dentro del alcance de la NIC 16 y que se reconocen como provisión según la NIC 37. La Interpretación no se aplica a cambios en las estimaciones de pasivos relacionados con costos que estén dentro del alcance de otras NIIF, por ejemplo, inventarios o costos de producción que están dentro del alcance de la NIC 2 Inventarios. En el CINIIF se destacó que las obligaciones de retiro del servicio asociadas con la extracción de minerales son un costo de las propiedades, planta y equipo utilizados en cuyo caso están dentro del alcance de la NIC 16 y de la Interpretación, o del inventario producido, que debe ser contabilizado según la NIC 2.”

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

Asunto: Consulta acerca del tratamiento contable para costos de rehabilitación ambiental en bienes inmuebles transferidos de propiedades, planta y equipo a propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) Antecedentes:

La empresa tiene unos inmuebles los cuales se usaban para la producción y su uso administrativo, en el presente año la compañía decidió cesar las operaciones en estos inmuebles y trasladar la operación a otros de su misma propiedad, la intención de la compañía es vender estos inmuebles.

En el proceso de cierre de esta planta se encontró que se debe realizar un plan de remediación ambiental (trabajos en el subsuelo, vertimientos y otros, los cuales son costos significativos) esto para mantener el valor esperado de venta del inmueble y no desvalorizar la inversión.

A pesar de que se tiene la intención de venta, estos no cumplen con lo estipulado en la NIIF 5, al inmueble no estar en condiciones actuales para la venta ni tener un plan activo de venta, por ser necesario realizar el plan de remediación ambiental. Por lo tanto aplicando lo estipulado en la NIC 40 la compañía determinó trasladar estos inmuebles de propiedades planta y equipo a inversiones inmobiliarias; la compañía tiene como política para su medición posterior el modelo costo, tanto para propiedades de inversión como propiedades planta y equipo.

Inquietud

A la fecha, los costos asociados al plan de remediación son estimados y no hay certeza de que estos sean los costos reales.

Al cierre de los estados financieros del presente periodo, ¿debemos reconocer en los estados financieros estos costos por desmantelamiento? ó ¿debemos revelarlos en las notas a los estados financieros?

En caso de reconocerlos en los estados financieros, ¿estos costos de remediación podrían ser tratados como mayor valor de las propiedades planta y equipo antes de su transferencia a propiedades de inversión? ó ¿al transferir estos inmuebles de propiedad planta y equipo a propiedades de inversión, los costos de remediación se podrían llevar como mayor costo de las inversiones inmobiliarias? ó ¿estos costos de remediación se deben provisionar afectando los resultados del periodo actual?

Tener en cuenta para su análisis, que estos planes de remediación son necesarios para mantener el valor de venta esperado del inmueble, donde consideramos que estos costos de remediación, están asociados al ingreso por la venta de los inmuebles, y que ese ingreso se va a reconocer en periodos posteriores.

(...)”

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 1, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, las NIIF Plenas.

La NIC 16 – Propiedad, planta y equipo, establece:

Medición en el momento del reconocimiento: costos de desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación

IN7 El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo incluirá los costos de su desmantelamiento, retiro o rehabilitación de la ubicación, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de la instalación del elemento. Este costo también incluirá los costos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación de la ubicación, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos de la producción de inventarios durante el mismo. La versión previa de la NIC 16 incluía, dentro de su alcance, sólo los costos incurridos como consecuencia de la instalación del elemento.

Componentes del costo

“16 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- (a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.*
- (b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.*
- (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.*

59 Si el costo de un terreno incluye los costos de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, la porción que corresponda a la rehabilitación del terreno se depreciará a lo largo del periodo en el que se obtengan los beneficios por haber incurrido en esos costos. En algunos casos, el terreno en sí mismo puede tener

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



una vida útil limitada, en cuyo caso se depreciará de forma que refleje los beneficios que se van a derivar del mismo.”

Basados en los términos de la consulta, en nuestra opinión, los costos del plan de remediación ambiental (trabajos en el subsuelo, vertimientos y otros, los cuales son costos significativos) debieron haber sido provisionados desde un principio, a fin de cubrir los costos de dichas actividades al final del proyecto y se consideraran los parámetros definidos en la CINIF 1 y de manera particular el párrafo F6, el cual establece:

“FC6 El alcance de la Interpretación aborda la contabilización de los cambios en las estimaciones de los pasivos existentes de dismantelar, retirar y restaurar elementos de propiedades, planta y equipo que están dentro del alcance de la NIC 16 y que se reconocen como provisión según la NIC 37. La Interpretación no se aplica a cambios en las estimaciones de pasivos relacionados con costos que estén dentro del alcance de otras NIIF, por ejemplo, inventarios o costos de producción que están dentro del alcance de la NIC 2 Inventarios. En el CINIF se destacó que las obligaciones de retiro del servicio asociadas con la extracción de minerales son un costo de las propiedades, planta y equipo utilizados en cuyo caso están dentro del alcance de la NIC 16 y de la Interpretación, o del inventario producido, que debe ser contabilizado según la NIC 2.”

La NIC 40 – Propiedades de Inversión, respecto a las transferencias, establece:

****Transferencias***

57 Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;*
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;*
- (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; o*
- (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión;*

61 Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 para propiedades de inversión de las que sea dueña y la NIIF 16 para propiedades mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16.”

Cabe la pena mencionar que, dependiendo de la materialidad de la provisión generada para efectos del dismantelamiento y rehabilitación, se podría considerar una reexpresión de los estados financieros, desde el momento en que se inició el proyecto, tal como lo establece la NIC 8, compilada en el Anexo No. 1 del D.U.R. 2420 del 2015. Todos los costos que se incurran en la remediación del terreno deben ser cargados al gasto.

No obstante lo anterior, deberá tenerse en cuenta que el mantener un elemento de propiedad, planta

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

y equipo para la venta que no cumple las condiciones para clasificarse como un “activo no corriente mantenido para la venta”, no genera que esta deba clasificarse como propiedad de inversión, por lo tanto esta deberá mantenerse como un elemento de propiedad, planta y equipo.

Tratándose de un costo de rehabilitación, debe separarse dos cosas:

- Se genera una provisión, cuando la entidad tiene una obligación presente, es probable que tenga que desprenderse de recursos económicos para satisfacerla y se puede realizar una estimación fiable de la misma (anexo 1 DUR 2420 de 2015, NIC 37 párrafo 14); por lo que debe existir una obligación legal o contractual de realizar dichas adecuaciones o “planes de remediación” el cual viene exigido por la legislación, o se convierta en una obligación implícita ante un tercero (anexo 1 DUR 2420 de 2015, NIC 37 párrafo 17) No se genera una provisión cuando la obligación de realizar el arreglo o “plan de remediación” se trata de una mejora del predio no obligada por la legislación o contractualmente ante un tercero, sino que corresponde con una inversión necesaria para ser vendida más fácilmente. En este caso no existiría obligación de generar una provisión, ni una nota de revelación en la información financiera, debido que no existe una obligación de incurrir en un desembolso relacionado con un tercero.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No.

CTCP

Bogota D.C, 26 de diciembre de 2019

Doctor
SEBASTIAN DELGADO
Sdg930419@gmail.com

Asunto : Consulta 2019-1010

Saludo:
Adjunto, remito a Usted, respuesta a la consulta planteada.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO cont
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CopiaInt:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexos:
Nombre anexos: 2019-1010FirmaLHMM.pdf

Elaboró: LUIS HENRY MOYA MORENO cont

