

CTCP
Bogotá, D.C.,

Señor (a)
JESÚS ALBERTO CAMARGO
E-mail: jacamargog150712@gmail.com

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2021-002842
Fecha de Radicado	08 de febrero de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0076
Tema	Medición – Propiedad, planta y equipo

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Soy asesor contable y una de las entidades que asesoro tiene por política contable medir la Propiedad Planta y equipo (edificaciones y terrenos) al modelo del valor revaluado, a cierre del año 2020 tiene las siguientes situaciones:

Adquirió un terreno y en su primer avalúo evidenció una pérdida es decir que de forma previa no se había reconocido incrementos por superávit para ese activo específicamente, y atendiendo a lo descrito por la NIC 16 en el párrafo 40

“Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación”.

Se generan las siguientes inquietudes

- 1. ¿se debe reconocer el efecto negativo en resultados o en ORI?*
- 2. ¿se podría compensar esta pérdida en ORI con el superávit generado por otros activos medidos al modelo de revaluación?,*
- 3. ¿Se podría reconocer el ORI negativo frente a este activo?*

Cuentan con una propiedad constituido por un terreno y un edificio, ambos medidos al valor revaluado y de forma separada, sin embargo, al realizar una medición posterior, el terreno muestra un valor

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

superior al que está en libros, y el edificio no. La pérdida generada por el edificio supera las revaluaciones previas de dicho activo, por lo anterior, se generan las siguientes inquietudes:

4. *¿La pérdida del edificio se debe reconocer en resultados o en ORI?*
5. *¿Es posible compensar la ganancia del terreno con la pérdida del edificio? Esto teniendo en cuenta que el edificio no se puede vender sin el terreno mismo.”*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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.

Uso del modelo de la revaluación

El modelo de la revaluación no es de carácter obligatorio en NIIF plenas, por lo que la entidad deberá seleccionar su política de medición posterior teniendo en cuenta el modelo del costo (costo, menos depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro de valor) o el modelo de la revaluación (importe revaluado, menos depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro de valor).

Cuando la entidad aplica el modelo de la revaluación, y comparé el valor razonable de los elementos que conforman las clases de deberá de propiedad, planta y equipo, observará lo siguiente:

Cuando por primera vez se aplique el modelo de la revaluación:

- Cuando el valor razonable del elemento de PPYE sea superior al importe en libros del mismo, el incremento se reconocerá en el otro resultado integral (acumulado en el patrimonio como superávit por revaluación) (NIC 16.39);
- Cuando el valor razonable del elemento de PPYE sea inferior al importe en libros del mismo, la reducción se reconocerá en el resultado del ejercicio descrita como “*pérdida por el modelo de la revaluación*” o una expresión similar (NIC 16.40).

Cuando en ocasiones anteriores ya se ha aplicado el modelo de la revaluación, se ilustrará a través del siguiente ejemplo:



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

	Situación "A"	Situación "B"	Situación "C"
Propiedad, planta y equipo			
Terreno	350.000	350.000	350.000
Ajuste en libros por revaluación	86.000	(32.000)	86.000
Importe en libros	436.000	318.000	436.000
Patrimonio			
superávit por revaluación	86.000		86.000
Valor razonable al cierre del ejercicio	450.000	370.000	330.000
Ajuste por la variación con el valor razonable			
Al Otro resultado integral	14.000	20.000	(86.000)
Al Resultado del ejercicio (ganancia o pérdida)		32.000	(20.000)

En la situación "A" el valor razonable del inmueble es superior al importe en libros, por lo que la variación se reconocerá en el otro resultado integral (acumulada en el patrimonio de la entidad, como superávit por revaluación)

En la situación "B" el valor razonable del inmueble es superior al importe en libros en \$52.000, pero debido que en periodos anteriores se había reconocido una pérdida revaluación de \$32.000, se reconocerá una ganancia por \$32.000 y \$20.000 en el otro resultado integral (acumulada en el patrimonio de la entidad, como superávit por revaluación)

En la situación "C" el valor razonable del inmueble es inferior al importe en libros en \$106.000, pero debido que la entidad mantiene un saldo de superávit por revaluación de \$86.000, se reconocerá una pérdida por \$20.000 y \$86.000 como una pérdida en el otro resultado integral (acumulada en el patrimonio de la entidad, como superávit por revaluación)

Compensación de ganancias o pérdidas del valor razonable en elementos de propiedad, planta y equipo

Las variaciones del valor razonable en elementos de propiedad, planta y equipo de manera general no puede compensarse entre sí; por lo que si una entidad mantiene varios terrenos, y en unos existen incrementos respecto de su importe en libros, y en otros reducciones, deberá presentarse de esa manera en la información financiera de la entidad.

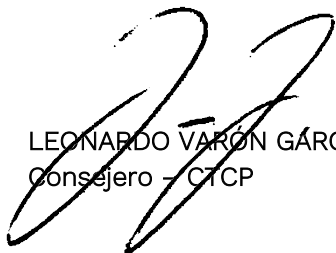


Opinión en contrario

Para el Presidente del Consejo, Wilmar Franco, aun cuando podría presentarse el caso que en un período futuro el valor razonable del activo se redujera por debajo de su medida inicial, (...) lo que primero ocurre es la existencia de indicios de deterioro, aspecto que según la NIC36 debe ser analizado al cierre de cada período. (...) Por lo anterior, lo que primero ocurre es la existencia de indicios de deterioro y no una nueva revaluación. En el evento en que el ajuste al valor razonable por aplicación del modelo de revaluación, se efectuará antes de evaluar los indicios de deterioro, con posterioridad a que el activo se ajuste al valor razonable, y se reconozcan las diferencias en el estado de resultados, para ajustar el activo a su importe revaluado, posterior a ello, una entidad podría revisar el importe recuperable y si este es mayor que el valor razonable utilizado para reconocer el gasto por revaluación en el estado de resultados, por ejemplo, utilizando el valor de uso, los gastos por revaluación previamente reconocidos serían objeto de una reversión, incluso dentro del mismo período.

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.

Cordialmente,



LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero – CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona / Leonardo varón García

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R. / Leonardo varón García / Wilmar Franco Franco