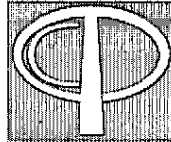




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 16 de agosto de 2011
OFCTCP N° 0061/ 2011

Señora
SORAIDA M. TOBÓN SOSSA
Directora Administrativa y Financiera
Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño
soraida@cco.org.co
km 2 vía Belén
Rionegro, Antioquia

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta....:	14 de enero de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	461-CONSULTA ESCRITA
Temas.....:	Tratamiento contable del impuesto de valorización y de los intereses asociados con la adquisición de un inmueble.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En el año 1995 la entidad adquirió un lote por la suma de \$121.123.760, y para su pago se gestionó un crédito, y los intereses, al no corresponder a un gasto operacional presupuestado, fueron capitalizados como mayor valor del lote, que ascendieron a diciembre 31 de 2002 a la suma de \$131.680.171, y también se capitalizó la contribución por valorización de \$60.387.084 pagada en el año 2000, mas (sic) los ajustes por inflación acumulados a diciembre 31 de 2006 por \$201.861.021, para un total de \$515.052.036.

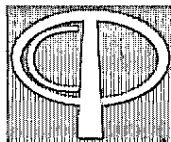
La entidad inició la construcción de su actual sede en dicho lote en el 2005.

En la última visita de la Contraloría General de la República, los auditores cuestionaron el procedimiento efectuado por la Entidad, por la capitalización de los intereses y la cuota de valorización.

El valor comercial del terreno a la fecha, soportado por un avalúo técnico, supera por más de dos veces el costo histórico registrado en la contabilidad.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Con estas consideraciones, solicitamos su concepto si estos cargos contabilizados como un mayor valor del activo si corresponden o no a una correcta aplicación de la norma, ya que en su momento la Entidad se fundamentó en el concepto OFCTCP 504 del 2002 emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, respecto a la forma de contabilizar el pago por impuesto de valorización y los intereses pagados para la adquisición del inmuebles, como mayor valor del costo histórico del terreno, y requerimos su pronunciamiento para acompañar nuestra respuesta a la Contraloría General de la República".

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Para abordar el análisis es necesario citar el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993:

"Art. 64. Propiedades, planta y equipo. Las propiedades, planta y equipo, representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

El valor histórico de estos activos incluye todas las erogaciones y cargos necesarios hasta colocarlos en condiciones de utilización, tales como los de ingeniería, supervisión, impuestos, intereses, corrección monetaria proveniente de la UPAC y ajustes por diferencia en cambio. (Subrayado fuera de texto)

(...) El valor histórico se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras y reparaciones, que aumenten significativamente la cantidad o calidad de la producción o la vida útil del activo.

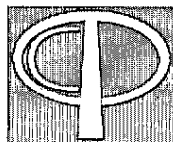
(...) La contribución de estos activos a la generación del ingreso debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación de su valor histórico ajustado. Cuando sea significativo, de este monto se debe restar el valor residual técnicamente determinado. Las depreciaciones de los inmuebles deben calcularse excluyendo el costo del terreno respectivo.

(...) Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el mas apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso. Pueden exceptuarse de esta disposición aquellos activos cuyo valor ajustado sea inferior a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

El valor de realización actual o presente de estos activos debe determinarse al cierre del periodo en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia. Siempre y cuando no existan factores que indiquen que ello seria inapropiado, entre uno y otro avalúo estos se ajustan al cierre del periodo utilizando indicadores específicos de precios según publicaciones oficiales o, a falta de estos, por el PAAG correspondiente.(...)"



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

A su vez, el CTCP 504 del 24 de junio de 2002, referido en la consulta, expresa que "(...) de acuerdo con el Art. 64 del 2649 / 93 a los activos fijos durante el período de adecuación y hasta que estén en condiciones de utilización se le podrán cargar este tipo de erogaciones".

Por tanto, los intereses y los impuestos que se asocien con la adquisición o construcción de propiedades, planta y equipo se reconocen como un mayor valor del bien durante el período de adecuación y hasta que se encuentren en condiciones de utilización.

En este sentido, es necesario precisar que dichas erogaciones se capitalizarán mientras la entidad adelante las actividades necesarias para colocar el bien en condiciones de utilización y no simplemente con la adquisición del terreno. Por tanto, durante el lapso en el cual no se ejecuten actividades tendientes a desarrollar un bien para el uso permanente de la entidad, los cargos por impuestos e intereses deben reconocerse como gastos del período en las subcuentas 511525-De valorización y 530520-Intereses, respectivamente.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, 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 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLUMBIARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Adriana G.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA