

## MODELO DE REVALUACIÓN NIIF PARA PYMES MAYO 2015

En el caso de Colombia, es preciso mencionar, que al igual que a nivel internacional, el nuevo estándar para Pymes versión 2015, incluyendo la modificación de que trata el presente documento, inició su aplicación a partir del 1º de enero del 2017. Sin embargo, se hace pertinente aclarar la forma cómo debe entenderse esta aplicación. Colombia compiló toda la normativa referente a las normas de información financiera en el Decreto Único Reglamentario en adelante DUR 2420 del 2015, estableciendo que el marco contable contenido en su anexo 2 sería aplicable para las entidades que se clasificaran dentro del grupo 02. El anexo 2 corresponde con la NIIF para las Pymes emitida por el IASB en su versión 2009.

Posteriormente, con el Decreto Reglamentario 2496 del 2015 se adicionó al DUR 2420 el anexo 2.1. Este anexo, está conformado por las modificaciones a la NIIF para las Pymes versión 2009. Por lo anterior, en Colombia, las entidades del grupo 02, a partir del 1º de enero del 2017, deben dar aplicación al anexo 2 del mencionado DUR y a las modificaciones que fueron incluidas en el anexo 2.1. En otras palabras, se deberán tener en cuenta los dos anexos, el 2 y el 2.1., que en su conjunto conforman la versión 2015 de la NIIF para las Pymes emitida por el IASB.

En cuanto al modelo de revaluación para las propiedades, planta y equipo, el presente documento pretende realizar su descripción básica de acuerdo con lo indicado en el estándar para Pymes en su versión 2015 o a lo establecido en el anexo 2.1 del DUR 2420 del 2015 en el caso colombiano, así como los posibles hechos, que en uso del párrafo 10.6 de la NIIF para las Pymes harían necesaria la remisión a las NIIF completas. Actualmente la última compilación Decreto 2270 del 13 de diciembre de 2019 con anexo 1 NIIF Plenas completas y anexo 2 NIIF para Pymes actualización 2015.

A partir del 1º de enero del 2017 fue aplicable la versión 2015 de la NIIF para las Pymes, la que introdujo la posibilidad de utilizar el modelo de revaluación para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, así como de intangibles.

Haciendo la claridad que su introducción se trata de poner a disposición de las Pymes una opción de política contable para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, más no de un requerimiento, es decir, su utilización no es obligatoria será optativa para las entidades que apliquen la NIIF para las Pymes.

### ¿Qué es valor revaluado?

Revaluación significa un aumento del precio de los bienes o productos.

### **Valor Revaluado de PPYE**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo bajo NIIF Pymes, un elemento de Propiedad, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

## **NORMAS INTERNACIONALES PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**

### **17.15 Medición posterior al reconocimiento inicial**

La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 17.15A o el modelo de revaluación del párrafo 17.15B, y **aplicará esa política a todos los elementos que compongan una misma clase de propiedades, planta y equipo**. Una entidad aplicará el modelo del costo a propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado. Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

### **17.15A Modelo del costo**

Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la **depreciación** acumulada y cualesquiera **pérdidas por deterioro del valor** acumuladas.

### **17.15B Modelo de revaluación**

Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda **medirse con fiabilidad** por su **valor revaluado**, que es su **valor razonable**, en el momento de la revaluación, **menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posteriores**. Las revaluaciones se harán con *suficiente regularidad*, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera **significativamente** del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del **periodo sobre el que se informa**. Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable. Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

### **17.15C Superávit de revaluación**

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en **otro resultado integral** y se acumulará en el **patrimonio**, bajo el encabezamiento de **superávit de revaluación**. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una *reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo*.

### 17.15D Disminución Superávit de revaluación

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.

## **ANALISIS SOBRE APLICACIÓN DEL MODELO DE REVALUACION**

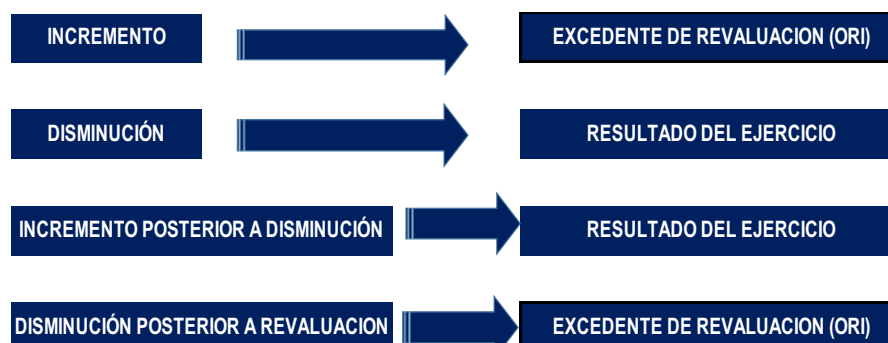
A continuación, se realiza el análisis en la aplicación del Modelo de Revaluación y su impacto operativo en los EEFF:

1. Para la aplicación del Modelo de revaluación, de acuerdo con párrafo 17.15B a 17.15D del marco normativo de NIIF para Pymes actualizado del año 2015, se requiere por parte de la empresa, modificar y **actualizar las políticas contables**.

2. Efectuar un **avalúo técnico** al momento de la medición posterior, en la cual se especifique o determine el valor razonable de los bienes sujeto a la aplicación del modelo, para todos los **elementos de la clase**, es decir, todos los terrenos y todas las construcciones.

3. Se realiza la medición posterior, obteniéndose el nuevo valor revaluado, mediante dos procedimientos:

- RESTRUCTURACION PROPORCIONAL
  - ✓ Participación porcentual del costo
  - ✓ Porcentaje de variación de importe vs costo
- ELIMINACION
  - ✓ Depreciación Acumulada



4. Se requiere hacer las revelaciones necesarias como son, los tres modelos de depreciación:

- ✓ Modelo fiscal con costo, vidas útiles y depreciación acumulada
- ✓ Modelo del costo bajo NIIF (2009) con costo, vidas útiles, depreciación acumulada y deterioro.
- ✓ Modelo de revaluación bajo NIIF (2015) con valor razonable, depreciación acumulada y deterioro.

5. El anterior procedimiento se tiene que efectuar cada año, de la misma manera.

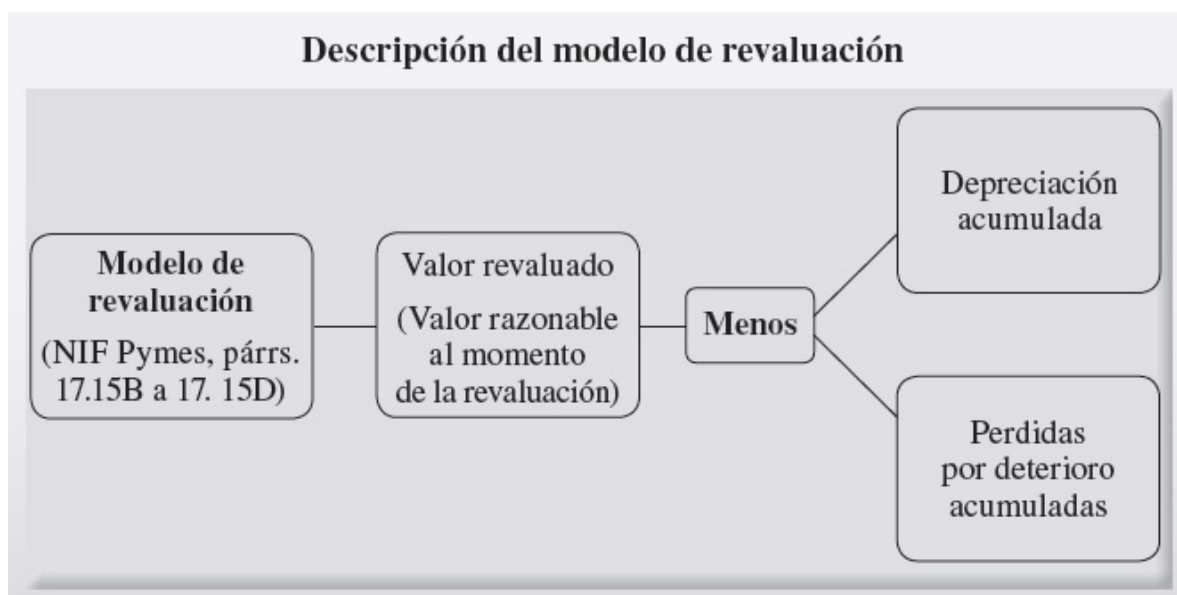
6. En adelante para cada medición posterior de la PPYE en los elementos que se hubiese aplicado el modelo de revaluación, se requiere efectuar **avaluó técnico** para determinar el valor razonable, de **todos los elementos de la clase**.

7. Si se efectúa un cambio en la política a futuro por parte de la empresa, en los elementos que estaban aplicando el modelo de revaluación, genera una re-expresión de los EEFF desde el momento en que se aplicó, el cambio de política.

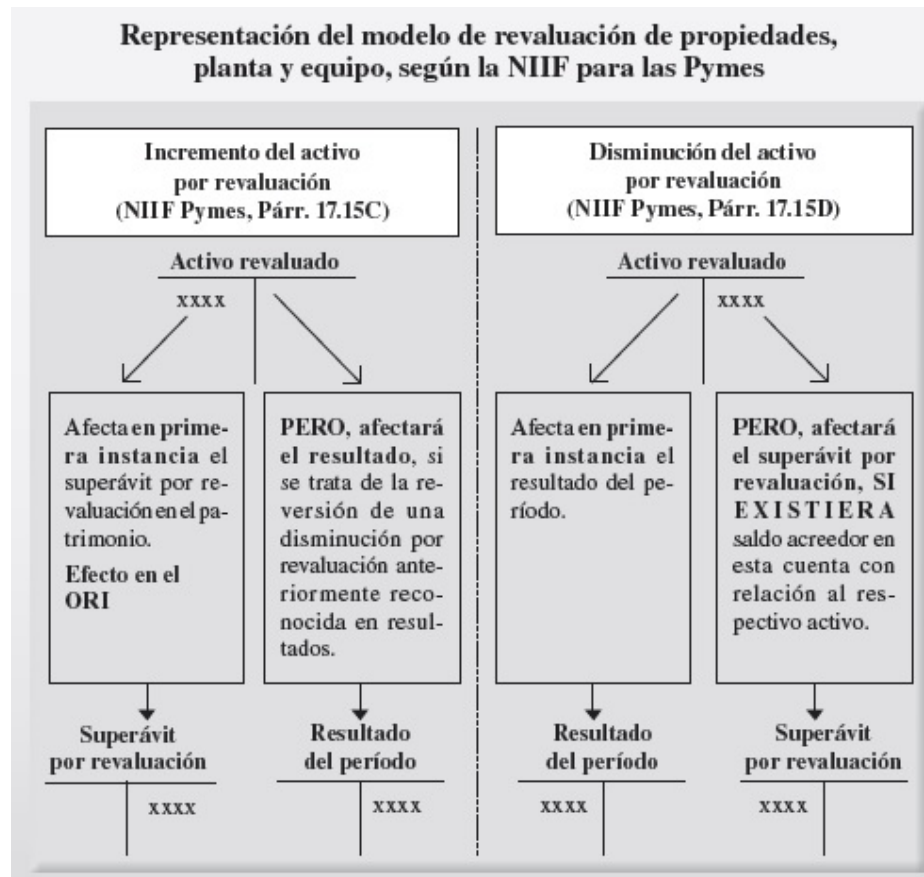
Cuando la modificación por actualización del marco Técnico normativo lo realiza IASB, no implica re-expresión, porque es prospectivo, es decir, en Colombia la actualización aplica a partir de 2017 en adelante. Pero si el cambio lo hace la empresa, en ese caso es retroactivo, y se debe re-expresar EEFF.

8. La re-expresión de EEFF es un tema que para los reportes a entidades de control del Gobierno habría que corregir.

A continuación, se resumen en dos gráficos el tratamiento contable del modelo:



Se debe tener en cuenta la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.



**Ejemplo:**

Una entidad industrial mantiene registrados en su estado de situación financiera terrenos y construcciones por un costo de adquisición de 50.000.000 y 160.000.000, respectivamente. Las construcciones se encuentran depreciadas por un importe de 32.000.000, como consecuencia de aplicar una depreciación lineal durante 30 años, sin valor residual. La gerencia sigue un modelo de revaluación para sus terrenos y construcciones, por lo que a final del ejercicio año 2017 encarga los correspondientes avalúos que revelan un valor razonable de ambos elementos de 70.000.000 y 200.000.000, respectivamente.

La revaluación de los elementos no depreciables, en este caso los terrenos, sigue una mecánica simple consistente en modificar el importe bruto del activo teniendo como contrapartida directamente un superávit de revalorización registrada en el patrimonio neto:

<b>DB:</b>	Propiedades, planta y equipo (terrenos)	20.000.000	
<b>CR:</b>	Superávit de revaluación		20.000.000

La mecánica para la revaluación de los elementos con depreciación acumulada puede adoptar cualquiera de las dos siguientes formas:

Opción a). Revaluación proporcional del activo y de su depreciación acumulada

<b>DB:</b>	Construcciones	90.000.000	
<b>CR:</b>	Superávit de revaluación		72.000.000
<b>CR:</b>	Depreciación acumulada		18.000.000

Opción b). Baja de la depreciación acumulada y revaluación del activo

<b>DB:</b>	Depreciación acumulada	32.000.000	
<b>CR:</b>	Propiedades, planta y equipo (construcciones)	32.000.000	
<b>DB:</b>	Propiedades, planta y equipo (construcciones)	72.000.000	
<b>CR:</b>	Superávit de revaluación		72.000.000

En ambas opciones, el efecto conseguido en el patrimonio neto es idéntico:

OPCION A	SALDO INICIAL	REVALUACIÓN	SALDO FINAL
CONSTRUCCIONES	160.000.000	90.000.000	250.000.000
DEPRECIACION ACUMULADA	-32.000.000	-18.000.000	-50.000.000
<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>128.000.000</b>	<b>72.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

OPCION B	SALDO INICIAL	REVALUACIÓN	SALDO FINAL
CONSTRUCCIONES	160.000.000	40.000.000	200.000.000
DEPRECIACION ACUMULADA	-32.000.000	32.000.000	0
<b>VALOR EN LIBROS</b>	<b>128.000.000</b>	<b>72.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

#### Bibliografía:

- Decreto 2483 de diciembre 28 de 2018 Anexo 1 y 2.
- Documento Orientación Técnica No. 006 "Orientación Técnica sobre la aplicación de las NIIF completas Propiedad, planta y equipo" CTCP.
- Contabilidad Financiera "El modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en las Pymes" Edwin Mauricio Romero Álzate.

**MIGUEL ÁNGEL DÍAZ MARTÍNEZ**  
Contador Público Titulado