

Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Asunto: Instructivo para la aplicación de la Norma de Valoración de los Inmuebles de las Entidades del Sector Financiero

Sre(a)s. Representantes Legales
COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO
ASOCIACIONES MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO
CAJAS CENTRALES
CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS

De mi consideración:

Con resolución No. SEPS-IGT-ISF-IGJ-2020-0018 de 21 de enero de 2020, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria expidió la “Norma de Control para la Valoración de los Bienes Inmuebles de Propiedad de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario”, la misma que determina los parámetros que deben cumplir las entidades financieras, para actualizar a valor comercial los bienes inmuebles de su propiedad.

Con el objetivo de coadyuvar al cumplimiento de la referida norma, se emite el siguiente instructivo:

Instructivo para la aplicación de la Norma para la Valoración de los Inmuebles de Propiedad de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario

De conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la “Norma de Control para la Valoración de los Bienes Inmuebles de Propiedad de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario”, la Intendencia Nacional de Supervisión a Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario emite el presente instructivo para la aplicación de la citada norma.

El artículo 1 de la referida norma de control, en su inciso tercero establece:

“El valor del ajuste obtenido se contabilizará con débito al respectivo activo revaluado y crédito a la cuenta 3501 "Superávit por valuación de propiedades, equipo y otros", cuando sea mayor al valor registrado en libros; cuando el valor sea menor al registrado en libros, se contabilizará como un gasto y se afectará el valor del activo.”



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Ejemplo 1:

La entidad cuenta con un edificio en el cual funciona su matriz desde hace 4 años, el inmueble tiene un costo histórico de USD 120.000, utiliza el método de depreciación lineal, para lo cual ha decidido depreciar el inmueble en 20 años con un valor residual de USD 0,00. El cálculo de la depreciación anual así como los saldos en cada una de las cuentas se muestran a continuación:

$$\text{Depreciación anual} = \frac{\text{Costo histórico} - \text{Valor residual}}{\text{Vida útil}}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{120.000 - 0}{20}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{120.000}{20}$$

$$\text{Depreciación anual} = 6.000$$

Edificios (costo histórico)	120.000,00
Depreciación acumulada*	24.000,00
Valor neto en libros	96.000,00

Nota: 4 años de depreciación (4 x 6.000 = 24.000)

En aplicación de la disposición normativa señalada, el valor en libros de todos los bienes inmuebles que mantiene la entidad deben ajustarse por lo menos cada cinco años, a precios de mercado y al cierre del ejercicio económico correspondiente; por lo que, a manera de ejemplo, el perito valuador contratado por la entidad efectúa un avalúo del inmueble, y determina que su valor comercial es de USD 150.000. En aplicación a la normativa vigente, se debe realizar el ajuste contable utilizando el factor de proporcionalidad, este factor se calcula determinando la relación entre el valor comercial actual y el valor neto en libros del activo o valor contable. Su cálculo se detalla a continuación:



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = \frac{\text{Valor comercial actual}}{\text{Valor neto en libros}}$$

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = \frac{150.000}{96.000}$$

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = 1,5625$$

Una vez calculado el factor de proporcionalidad directa, se debe determinar el reajuste a las cuentas contables relacionadas con este activo, a continuación se detalla el valor de reajuste para cada una de las cuentas:

Descripción	Valor (A)	Factor de proporcionalidad (B)	Valor reajustado (C= AxB)	Valor del Ajuste (D= C-A)
Costo histórico	120.000	1,5625	187.500	67.500
Depreciación acumulada	-24.000	1,5625	-37.500	-13.500
Valor neto en libros	96.000	1,5625	150.000	54.000

A continuación se presenta el asiento contable que registra el ajuste del valor del activo revaluado:



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Fecha	Código	Descripción	Debe	Haber
31-dic-XX	1802XX	Edificios	67.500	
31-dic-XX	189905XX	Depreciación acumulada edificios		13.500
31-dic-XX	3501XX	Superávit por valuación de propiedades, equipos y otros		54.000
-Registro contable de reajuste del valor del edificio matriz, según peritaje realizado con base al contrato ...-				

El literal a) del artículo 3 de la norma de control a la que se refiere este instructivo, señala:

“Artículo 3.- El superávit deberá ser realizado por:

a. Uso del activo por parte de la entidad, en cuyo caso la cantidad del superávit realizado es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros y la depreciación basada en el costo original.”

En el ejemplo, al modificarse el valor del activo, se debe recalculer el valor de la depreciación, pero ahora distinguiendo la depreciación basada en valor en libros, de la depreciación basada en el costo original, a continuación se detalla su cálculo y su registro contable. El bien se deprecia a 20 años, de los cuales han transcurrido 4, por lo que la vida útil restante es de 16 años.



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

$$\text{Depreciación anual} = \frac{\text{Valor comercial} - \text{Valor residual}}{\text{Vida útil restante}}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{150.000 - 0}{16}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{150.000}{16}$$

Depreciación anual basada en valor en libros = 9.375

Depreciación anual basada en el costo histórico = 6.000

Variación anual de la depreciación = 9.375 - 6000 = 3.375

La parte proporcional del valor de la depreciación anual basada en el costo histórico, es decir USD 6.000, se registrará mensualmente como gasto por depreciación, en cambio el ajuste de la depreciación de USD 3.375 afecta mensualmente al valor registrado en el superávit. A continuación se detalla el registro contable que durante los doce meses del año se deberá realizar para registrar la depreciación anual del bien inmueble.

Fecha	Código	Descripción	Debe	Haber
31-01-XX	450515XX	Depreciación edificios	500,00	
31-01-XX	3501XX	Superávit por valuación de propiedades, equipos y otros	281,25	
31-01-XX	189905XX	Depreciación acumulada edificios		781,25
-Registro contable de depreciación mensual de un bien revaluado-				

Nota: Depreciación mensual basada en costos histórico = 6.000 / 12 = 500,00

Variación de la depreciación expresada en forma mensual = 3.375 / 12 = 281,25



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Este registro se realizará todos los meses hasta que se proceda con un nuevo reavalúo.

El cuarto inciso del artículo 1 de la norma de control de valoración de bienes inmuebles establece:

“En el caso de un activo que haya sido actualizado su valor previamente, en base a un avalúo, se realizarán los correspondientes registros de acuerdo con los siguientes casos:

a. Cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de una revaluación, el decremento será reconocido como una afectación a la cuenta 3501, hasta por el monto que mantenga en esta cuenta el exceso será registrado como un gasto.

b. En el caso de que la entidad haya registrado un gasto producto de una desvalorización anterior; y, el valor del activo aumente producto de un nuevo avalúo, se registrará como ingreso hasta por el monto del gasto registrado, la diferencia se acreditará en la cuenta 3501.”

Ejemplo 2:

La entidad, en aplicación de la “Norma para la Valoración de los Inmuebles de Propiedad de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario”, después de 5 años contrata un perito valuador calificado por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria para que realice un nuevo avalúo a los bienes inmuebles de su propiedad, determinándose, para el caso del inmueble del ejemplo, un nuevo valor comercial de USD 50.000.

Se mantiene el método de depreciación lineal, a continuación se presentan los cálculos y los registros contables que las entidades controladas deberán realizar para casos similares:

Depreciación acumulada	Valor	Años transcurridos	Total
Gasto depreciación por costo histórico	6.000	9	54.000
Ajuste depreciación acumulada avalúo año XXX1	13.500	1	13.500



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Afectación de depreciación a Superávit	3.375	5	16.875
Total depreciación acumulada en cuenta de valuación del activo a la fecha del nuevo avalúo			84.375

A continuación se detallan los saldos de las cuentas involucradas con este activo:

Descripción	Valor
Costo histórico reajustado hace 5 años	187.500
Depreciación acumulada	-84.375
Valor neto en libros	103.125

Descripción	Valor Original	Afectación	Saldo actual
Superávit por valuación de propiedades	54.000	-16.875	37.125

El nuevo factor de proporcionalidad directa es:



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = \frac{\text{Valor comercial actual}}{\text{Valor neto en libros}}$$

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = \frac{50.000}{103.125}$$

$$\text{Factor de proporcionalidad directa} = 0,4848$$

Descripción	Valor (A)	Factor de proporcionalidad (B)	Valor reajustado (C = AxB)	Valor del Ajuste (D = C-A)
Costo histórico reajustado hace 5 años	187.500	0,4848	90.909	-96.591
Depreciación acumulada	-84.375	0,4848	-40.909	43.466
Valor neto en libros	103.125	0,4848	50.000	-53.125

El valor total de pérdida de valor del inmueble asciende a USD 96.591, el cual deberá ser compensado con las cuentas de superávit en valuación de propiedades, equipo y otros; y, de depreciación acumulada. En este caso, el saldo de la cuenta de superávit es de USD 37.125 por lo que este es el valor máximo a compensarse, la diferencia (USD 53.125 – USD 37.125 = USD 16.000) que se registrará como un gasto o pérdida.



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

Fecha	Código	Descripción	Debe	Haber
31-dic-XX	1802XX	Edificios		96.591
31-dic-XX	189905XX	Depreciación acumulada edificios	43.466	
31-dic-XX	3501XX	Superávit por valuación de propiedades, equipos y otros	37.125	
31-dic-XX	479010XX	Otros gastos y pérdidas – otros	16.000	
-Registro contable de reajuste del valor del edificio matriz, según peritaje realizado con base al contrato ...-				

Al modificarse el valor del activo, se debe recalcular el valor de la depreciación, el bien se deprecia a 20 años, de los cuales han pasado 9, por lo que la vida útil restante es 11 años.

$$\text{Depreciación anual} = \frac{\text{Valor comercial} - \text{Valor residual}}{\text{Vida útil restante}}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{50.000 - 0}{11}$$

$$\text{Depreciación anual} = \frac{50.000}{11}$$

$$\text{Depreciación anual basada en valor en libros del activo} = 4.545,45$$



Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2020-11629-OFC

Quito, D.M., 11 de mayo de 2020

El valor de la depreciación anual asciende a USD 4.545,45 y se registrará mensualmente como gasto por depreciación.

Fecha	Código	Descripción	Debe	Haber
31-dic-XX	450515XX	Depreciación Edificios	378,79	
31-dic-XX	189905XX	Depreciación acumulada edificios		378,79
-Registro contable de depreciación de un bien revaluado-				

Nota: Depreciación mensual basada en valor en libros del activo = $4.545,45 / 12 = 378,79$

Atentamente,

Catalina Pazos Chimbo
INTENDENTE GENERAL TÉCNICO

