

NOTA TECNICA No.70

LA PLUSVALIA DE BIENES INMUEBLES. SU TRATAMIENTO COMO EXCEDENTE

En una asociación se presentó un reclamo de un exasociado, en relación con su liquidación de los rendimientos basados en el ahorro y aporte acumulados hasta la fecha de su retiro.

Su inconformidad radica en que no se le reconoció la parte proporcional de una eventual ganancia de capital, que tendría la entidad en la venta de un terreno adquirido hace varios años y que el exasociado conoce que por efecto de la plusvalía, tiene un precio de mercado superior al valor de costo registrado en los libros.

El planteamiento del exasociado se basa en la posibilidad de reconocer y repartir eventuales beneficios, cuya ocurrencia real puede o no producirse, por lo que se consideran como "beneficios contingentes".

Al respecto las normas internacionales de contabilidad señalan que una contingencia es "Una condición o situación, cuyo resultado final, pérdida o ganancia, se confirmará en la ocurrencia o la no ocurrencia de uno o más hechos futuros inciertos." Y que las "ganancias eventuales no son devengadas en los Estados Financieros ya que estos pueden resultar en el reconocimiento del beneficio que es posible que nunca sea realizado..."

Bajo el supuesto de que la propiedad no tuviera un destino predeterminado, y con el paso de los años su precio de mercado fuera significativamente mayor al valor en libros, se podría manifestar ese hecho en los registros contables de la entidad, corriendo un asiento de diario así:

Cargo a: REVALUACION TERRENOS

Crédito a: SUPERAVIT REVALUACION TERRENOS

La cuenta debitada es de activo y se anexa a Terrenos en el Balance General, y la segunda es de carácter patrimonial, no disponible para ser repartida entre los asociados, hasta tanto no se venda el inmueble y se realice efectivamente la ganancia de capital (que mientras tanto se trata como una contingencia, según se define en el párrafo trasanterior.

REPARTO CONTABLE DE LA PLUSVALIA

En razón de que este tipo de bienes inmuebles se adquieren para ser utilizados por la misma asociación, como en los clubes vacacionales, edificio de oficinas administrativas y terrenos para venta futura, si bien la plusvalía se realiza, al confrontar el valor en libros contra el valor de mercado de los bienes, ese superávit no se puede repartir en efectivo, como si fuera un excedente, excepto en el caso de la venta efectiva de las propiedades.

Sin embargo, persiste el hecho cierto de que los asociados participan en ese tipo de inversiones, adquiridas con el ahorro y el aporte de todos.

En ese tanto, la adquisición de un bien inmueble supone dejar de invertir en activos reproductivos (préstamos, inversiones transitorias, inventarios, etc.), con la consecuente merma en el excedente de cada período contable.

En el caso de los asociados que se retiran de la entidad, antes de ser vendidos tales bienes inmuebles, el sacrificio o pérdida financiera es más notoria, puesto que la plusvalía de tales activos no le produce ningún incremento en sus excedentes, no obstante haber participado en su adquisición y verse afectado con la merma de sus excedentes efectivos durante la vida de socio activo.

Para evitar esa injusta medida, en varias asociaciones se ha puesto en práctica el siguiente mecanismo de reconocimiento de la plusvalía:

1. Cada cierto tiempo se hace un estudio de revaluación de cada bien inmueble, para conocer si tiene plusvalía respecto al valor de compra registrado en libros.

2. Esa plusvalía se reparte entre todos los asociados activos a la fecha del estudio, conforme al procedimiento de reparto de excedentes, pero solamente para fines contables, no en dinero efectivo.

3. Con lo anterior se le crea un derecho contingente a cada asociado.

4. En caso de retiro de un asociado, le extienden un certificado por el monto adjudicado, que le será pagado en el término de cinco años, mediante cuotas trimestrales fijas y consecutivas, sin reconocimiento de intereses.

Este mecanismo de reparto de la plusvalía de bienes inmuebles es ventajoso, sobre todo para los asociados que se retiran, sea por decisión propia, por cuestión patronal o pensión.

Poner en práctica un procedimiento como el descrito, requiere tomar en cuenta varios factores, entre los cuales están:

1. Conviene hacer un estudio integral de todos los activos de la asociación, ya que algunos si bien cabe revaluar algunos, otros pudieran verse devaluados, conforme al estudio.

2. El procedimiento de pagar la plusvalía ganada por los exasociados, es posible mientras sean pocos los que se retiren; en caso de despidos masivos, habría que analizar

otras opciones, dado el efecto sobre la liquidez de la asociación.

3. Antes de cualquier revaluación deben tomar en cuenta que tanto el impuesto del 1% a los activos, como el impuesto a los bienes inmuebles se incrementan conforme al valor revaluado de los activos.

En razón de que en el futuro las asociaciones se verán involucradas en la compra de esta clase de activos: clubes sociales, terrenos, planes de reforestación, edificios y similares, lo aconsejable es que en asamblea general se apruebe conjuntamente con su adquisición, un reglamento que defina como proceder acerca de diversos aspectos, entre los que destacan:

- a)Eventuales plusvalías.
- b)Derechos de uso de exasociados
- c)Reconocimiento de ganancias periódicas (caso de planes de reforestación), que se hacen efectivas varios años después.
- d)Incrementos de valor como negocio en marcha y derechos de llave

La reglamentación oportuna de este tipo de casos, evitará reclamos administrativos y hasta eventuales litigios judiciales de exasociados.

Lic. Milton Arias C.