

NCNB-004

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en uso de la potestad que le confiere el literal c) del artículo 10, de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financieros, acuerda emitir las:

**NORMAS PARA CONTABILIZAR LOS REVALÚOS DE LOS
INMUEBLES DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS**

**CAPÍTULO I
OBJETO Y SUJETOS**

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer los criterios para determinar el monto a contabilizar como revalúo de los inmuebles de los intermediarios financieros no bancarios, la depreciación y sus ajustes y los registros contables para el retiro de esos bienes.

Sujetos

Art.2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas son los siguientes:

- a) Las cooperativas de ahorro y crédito que además de captar dinero de sus socios lo hagan del público;
- b) Las cooperativas de ahorro y crédito cuando la suma de sus depósitos y aportaciones excedan de seiscientos millones de colones salvadoreños o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América;
- c) Las sociedades de ahorro y crédito;
- d) Las federaciones de cooperativas de ahorro y crédito calificadas por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar las operaciones de intermediación que señala la Ley de Intermediarios Financieros No Bancarios.

En las presentes Normas la expresión “cooperativas” comprende a los sujetos relacionados en los literales anteriores; y, en los literales a) y b) comprende, además, a las asociaciones y sociedades cooperativas de ahorro y crédito, a los bancos de los trabajadores y a las cajas de crédito rurales.

Cuando en las presentes Normas se haga referencia a la “Superintendencia” se entenderá que se trata de la Superintendencia del Sistema Financiero.

**CAPÍTULO II
DETERMINACIÓN DE VALORES**

Valor contable de revaluación

Art. 3.- El valor contable de la revaluación será la diferencia que se obtenga de restar al valor del revalúo autorizado por la Superintendencia, el valor del activo a la

fecha de autorización. Para efectos de las presentes Normas el valor del activo será el costo original más los revalúos anteriores.

Valor residual

Art. 4.- El valor residual será determinado libremente por la cooperativa, con base al mismo método y criterios utilizados para el costo de adquisición.

Depreciación futura

Art. 5.- La depreciación futura del revalúo se establecerá con base al mismo método y criterios utilizados para el costo de adquisición. El monto de la depreciación anual de ese revalúo se determinará dividiendo el valor obtenido con base al Artículo 3 de las presentes Normas, entre la vida útil estimada a la fecha del revalúo más la existencia transcurrida.

Actualización de la depreciación

Art. 6.- Para actualizar la depreciación del bien sujeto a revalúo, el cociente obtenido en la forma establecida en el artículo anterior se multiplicará por el número de años que el bien ha estado en propiedad de la cooperativa y el valor resultante será el ajuste contable.

CAPÍTULO III

APLICACIONES CONTABLES

Registro del revalúo

Art. 7.- El valor contable de la revaluación originará un aumento o disminución en la subcuenta complementaria de activo correspondiente y un aumento o disminución en la subcuenta del patrimonio que registra los revalúos de los bienes inmuebles.

Registro del ajuste a la depreciación

Art. 8.- El valor determinado según el artículo 6 de las presentes Normas causará un débito en la subcuenta del patrimonio que registra los revalúos de los bienes inmuebles y un crédito en la depreciación acumulada.

Registro de la depreciación

Art. 9.- La depreciación de los bienes revaluados originará un aumento en los "Gastos de operación" y un aumento en la depreciación acumulada correspondiente.

Retiro por venta con utilidad

Art. 10.- La venta de contado de un bien revaluado que produzca utilidad, causará las siguientes aplicaciones contables:

1. El registro contable tendrá los siguientes débitos:
 - a) En la cuenta disponibilidades que corresponda por el valor de la venta;
 - b) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta; y
 - c) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.

2. Los créditos corresponderán a los siguientes conceptos:
 - a) En la subcuenta de activo que contiene el costo original y los revalúos;

- b) En los "Ingresos no operacionales", por el valor de la utilidad.

La venta con financiamiento de un bien revaluado que produzca utilidad, causará las siguientes aplicaciones contables:

1. El registro contable tendrá los siguientes débitos:
 - a) En la cuenta de activo que registre el préstamo por el valor de la venta;
 - b) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta; y
 - c) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.
2. Los créditos corresponderán a los siguientes conceptos:
 - a) En la subcuenta de activo que contiene el costo original y los revalúos;
 - b) En los "Créditos diferidos – Ingresos percibidos no devengados", por el valor de la utilidad.

El saldo de esta cuenta se amortizará debitándola con crédito a los "Ingresos no Operacionales", cada vez que sea superior al monto del capital más intereses a cargo del deudor, por una suma igual a la diferencia.

Retiro por venta con pérdida

Art. 11.- La venta de un bien revaluado que ocasione pérdida, causará las siguientes aplicaciones contables:

1. El registro contable tendrá los siguiente débitos:
 - a) En la cuenta de activo que corresponda por el valor de la venta;
 - b) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta;
 - c) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación;
y
 - d) En los "Gastos no Operacionales", por el valor de la pérdida.
2. Los créditos corresponderán a los siguientes conceptos:

Únicamente se acreditarán las subcuentas de activo que contienen el costo original y los revalúos;

Retiro por otras causas

Art. 12.- Cuando el bien sea retirado de los activos por otras causas que no sean ventas a terceros, se harán las siguientes aplicaciones contables:

1. El registro contable tendrá los siguiente débitos:
 - a) En los "Gastos no Operacionales", por el valor neto del bien, establecido éste por la diferencia de restar la depreciación acumulada al costo original más los revalúos;
 - b) En la depreciación acumulada, a la fecha de retiro del bien; y
 - c) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.

2. Los créditos corresponderán a los siguientes conceptos:

Únicamente se acreditarán las subcuentas de activo que contienen el costo original y los revalúos;

CAPÍTULO IV **OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA**

Art. 13.- En ningún caso se podrá integrar al capital social el superávit por revaluaciones, excepto la utilidad cuando los bienes respectivos que fueron objeto de revalúo se hubiesen realizado a través de venta al contado; si la venta fue al crédito se considerará utilidad realizada solamente la parte que exceda al valor del capital más los intereses a cargo del deudor, previa autorización de la Superintendencia y de acuerdo a las normas que ésta dicte.

Tampoco se podrán distribuir como dividendos el superávit por revaluación y las utilidades obtenidas por la venta al crédito de los activos revaluados.

Art. 14.- Lo no contemplado en las presentes Normas será resuelto por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Art. 15.- Las presentes Normas entrarán en vigencia el día tres de septiembre de dos mil uno.

**(Aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en la Sesión
CD 40/01 del 16 de agosto de dos mil uno).**