

BOICAC Nº 113/ 2018 Consulta 2

Sobre el tratamiento contable de la cesión de activos y otras actuaciones como consecuencia de la suscripción de un convenio urbanístico entre una sociedad y un Ayuntamiento.

Respuesta:

La sociedad propietaria de un complejo hotelero que cuenta con una parte edificada correspondiente a dos hoteles y otra destinada a piscina, jardines y zona de aparcamiento, suscribe un convenio urbanístico con un Ayuntamiento, en virtud del cual se compromete a realizar una serie de actuaciones que incluyen la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento una vez realizadas las obras de urbanización sobre los mismos y su conservación hasta la recepción por parte del Ayuntamiento.

Además, la sociedad se compromete a la cesión del terreno necesario para el incremento del aprovechamiento urbanístico establecido en la legislación aplicable materializada en el pago de su equivalente en metálico, así como a la renovación integral del establecimiento turístico y su conservación en las condiciones requeridas por la normativa sectorial.

La consulta versa sobre el adecuado tratamiento contable de los hechos descritos: tanto de la cesión de los terrenos propiedad de la sociedad al Ayuntamiento, como de las obras a realizar sobre los mismos y de los gastos de conservación de la urbanización, así como acerca del reflejo contable del pago en metálico realizado para cumplir con la cesión del incremento del aprovechamiento urbanístico.

La interpretación de este Instituto sobre el tratamiento contable de los gastos de urbanización incurridos por una empresa con posterioridad a su implantación e inicio de la actividad está publicada en la consulta 2 del BOICAC nº 16, de marzo de 1994, en los siguientes términos:

“Los gastos de urbanización de los terrenos propiedad de una empresa, cuya urbanización se realiza a través de una Junta de Compensación creada al efecto, serán considerados como mayor valor de los mismos con el límite del valor de mercado, de acuerdo con la norma de valoración número tres apartado a) Solares sin edificar, contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad.

Para el caso concreto de una empresa instalada con anterioridad a la urbanización de un polígono industrial a través de una Junta de



Compensación, los importes destinados a dicho fin podrán ser considerados como mayor valor de los terrenos propiedad de la misma, siempre que, de acuerdo con el apartado f) de la norma de valoración citada anteriormente, supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil. A estos efectos la Resolución de este Instituto de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material desarrollan los criterios contenidos en la norma de valoración citada; concretamente la norma tercera define, entre otros, los conceptos de ampliación y mejora del inmovilizado, indicando:

"1. La "ampliación" consiste en un proceso mediante el que se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva.

2. Se entiende por "mejora" el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado aumentando su anterior eficiencia productiva."

Permitiendo para estos casos que el incremento de valor del activo se establezca de acuerdo con el precio de adquisición o coste de producción de la ampliación o mejora.

Si por el contrario los gastos de urbanización no produjeran un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, deberán tratarse como gastos del ejercicio."

En este mismo sentido, la Norma Segunda, apartado 2.3. Ampliación y mejora del inmovilizado material, punto 3, letra c) de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (RICAC), por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, y publicada en desarrollo del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, expresa lo siguiente:

"c) En particular, los gastos de urbanización de un terreno se contabilizarán como mayor valor del mismo si los costes en los que incurre la empresa cumplen alguno de los requisitos recogidos en la letra a), incluso cuando la empresa se hubiera instalado con anterioridad al momento en que se inician las actuaciones."

En la letra a) se aclara que para que puedan imputarse como mayor valor del inmovilizado los costes de una ampliación o mejora, se deberán producir una o varias de las consecuencias siguientes: i) Aumento de su capacidad de producción; ii) Mejora sustancial en su productividad, o; iii) Alargamiento de la vida útil estimada del activo.



Por tanto, con carácter general, los gastos de urbanización de un terreno se contabilizarán como mayor valor del activo teniendo como límite máximo su importe recuperable.

Por lo que se refiere a la cesión de solares y edificaciones realizadas por una empresa en aplicación de la normativa urbanística, la interpretación de este Instituto está publicada en la consulta 8 del BOICAC nº 15, de diciembre de 1993, en los siguientes términos:

“En relación con la segunda cuestión relativa a la parte de los solares cedidos sin contraprestación a una Administración Pública, debe imputarse como mayor coste de la construcción, sin perjuicio de que si se supera el valor de mercado de la misma, se registre la oportuna corrección valorativa.

Por otra parte, si se pacta con dicho Ente la cesión de construcciones futuras, con objeto de poder incrementar el volumen construido en determinados solares de acuerdo con las normas vigentes, provocará igualmente que el coste de las mismas se integre como un mayor valor del resto de las construcciones, teniendo en cuenta, en todo caso, que si supera el valor de mercado habrá de registrarse la oportuna corrección valorativa”.

En aplicación de este criterio, el pago en metálico a que se refiere la consulta por el incremento del aprovechamiento urbanístico también se contabilizará como un mayor valor del terreno.

El resto de inversiones no relacionadas con el incremento de valor del terreno, como las obras de renovación del establecimiento turístico, se contabilizarán siguiendo los criterios regulados en la Norma Segunda, apartado 2. Actuaciones sobre el inmovilizado material de la RICAC de 1 de marzo de 2013.