



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP-10-00662-2015

Bogotá, D.C.,



MincIT

2-2015-014786
2015-09-15 08:50:29 AM FOL:2
MEDIO:Email ANE:
REM:DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES:GERMAN CASTRO CUESTA

Señor
GERMAN CASTRO CUESTA
Carrera 14 No. 76 – 11 Oficina 502
gercastrocuesta@gmail.com

Asunto: **Consulta**
Destino: **Externo**
Origen: **10**

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	27 de agosto de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-719- CONSULTA
Tema	Avalúos NIIF

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Para los avalúos de inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal, que se realicen de acuerdo con normas NIIF, una empresa esta solicitando los siguientes requerimientos:

Vidas útiles de todos los inmuebles evaluados,

- 1. Vidas útiles remanentes de todos los inmuebles evaluados,*
- 2. Valor razonable del terreno,*
- 3. Valor razonable de la construcción,*
- 4. Valor residual de las construcciones (Valor estimado por el cual se espera ser realizado el bien al momento de la venta)*

En mi criterio lo anterior hace parte de las políticas contables de la empresa, por lo tanto no es función del valuador indicar ese aspecto y no debe ir esa información en el informe de avalúo.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

También señalan que en el informe de avalúo debe ir discriminado el terreno de la construcción en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

El artículo 3° de la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones dice:

“Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.”

Bajo los nuevos marcos técnicos normativos el evaluador debe producir y entregar información suficiente para que su cliente pueda satisfacer los criterios de reconocimiento y medición inicial y posterior establecidos en los marcos. En otras palabras, el avalúo requiere de los criterios y metodologías contempladas por el evaluador para poder llevar a cabo el registro, porque de otra manera el preparador de la información financiera no sabría cómo hacerlo.

Es cierto que un evaluador no puede establecer la vida útil¹ de un activo, ya que esta decisión corresponde a una política contable de la entidad, pero sí está en obligación de suministrar la vida económica² residual del activo. De lo contrario, el preparador de la información financiera podría errar al establecer una vida útil que vaya más allá del tiempo que puede durar el activo.

Para el caso expuesto en la consulta en el que el peticionario se refiere a los bienes inmuebles, a pesar de que usualmente no se define un valor residual para este tipo de activos, dado que se espera que sean utilizados hasta el final de su vida económica, si el cliente decide utilizar el inmueble por un tiempo menor con respecto a la vida económica, debe indicarlo así al evaluador para determinar el valor de la construcción, el valor del terreno y el valor residual del inmueble en términos de la vida económica. De lo contrario, solo es necesario determinar el valor de la construcción, el valor del terreno y la vida económica del inmueble.

Para efectos prácticos, las Normas Internacionales de Valuación (IVS) son normas técnicas que pueden ser utilizadas como ayuda para determinar lo que debe contener un avalúo. En ellas se encuentran los estándares generales sobre el alcance del trabajo (IVS 101), implementación (IVS 102) y elaboración de informes (IVS 103) al igual que el estándar sobre derechos sobre inmuebles (IVS 230).

¹ Indistintamente:

- (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o
- (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

² Indistintamente:

- (a) el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o
- (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.

Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.

Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.

