



CTCP-10-01410-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**DIANA PATRICIA BECERRA**

E-mail: dpbb10@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-029539

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	8 de noviembre de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-1009-CONSULTA
Código referencia	O-2-360
Tema	Uso del avalúo catastral para la revaluación de elementos de Propiedades, planta y equipo

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

## RESUMEN

Los marcos de información financiera establecen las directrices para la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, siendo de fundamental importancia la evaluación de la restricción costo-beneficio, que indica que el costo de preparar la información no debe exceder los beneficios de los usuarios. Por ello, la definición de la política contable para la revaluación de los elementos de propiedades, planta y equipo dependerá de los hechos y circunstancias, del juicio profesional, y del marco técnico aplicado por la entidad.

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



SG-2018002043



## CONSULTA (TEXTUAL)

*“¿Se puede usar como valor razonable de una edificación el avalúo catastral de un bien? Teniendo en cuenta que no se cuenta con recursos económicos para el concepto de un perito.”*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento.

En primer lugar la entidad deberá establecer las razones por las cuales ha concluido que es necesario efectuar la revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo. Los marcos de información financiera de los Grupos 1 o 2, permiten que estos activos sean ajustados en períodos posteriores al reconocimiento inicial por el modelo del costo o el modelo de revaluación, y tratándose de una entidad clasificada en el Grupo 3, estos elementos deben ser contabilizados en períodos posteriores por el modelo del costo, esto es al costo original menos el deterioro. También es preciso indicar que al establecer las políticas contables es de fundamental importancia la restricción costo-beneficio, por cuanto los costos de preparar la información no deben exceder los beneficios de los usuarios.

Respecto de su pregunta, le recomendamos revisar los requerimientos del marco técnico aplicado por la entidad y establecer los requerimientos establecidos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los elementos de propiedades, planta y equipo. Si después de realizar esta evaluación, se concluyera que es necesario efectuar la revaluación de los elementos de propiedades, planta y equipo, la entidad deberá medir su valor razonable.

Respecto de este tema, el CTCP en el concepto 2015-645 manifestó:

*“En opinión de este Consejo, el avalúo catastral no cumple con lo señalado en el párrafo 2.34 del anexo técnico (NIIF para las Pymes) del Decreto 3022 de 2013, para ser considerado como el valor razonable de un activo, al respecto el mencionado párrafo dice: “(b) Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.”*

Por ello, a pesar que el artículo 8 de la resolución 0070 de 2011 emitida por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define el avalúo catastral como: *“la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinara por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendido”*, este consejo es de la opinión que el avalúo catastral es



probable que no cumpla los requisitos de la medida de valor razonable requerida en los marcos de información financiera, salvo que ella represente el precio de salida determinado conforme al precio que pagarían los participantes del mercado en una venta en condiciones normales. Lo anterior no significa, que el avalúo catastral no pueda revelarse en notas a los estados financieros si se considera útil (pertinente y confiable) para los usuarios de los estados financieros, manteniendo en el balance dichos elementos sobre la base del costo o costo depreciado (modelo del costo), según es permitido por los marcos técnicos.

En conclusión, Los marcos de información financiera establecen las directrices para la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, siendo de fundamental importancia la evaluación de la restricción costo-beneficio, que indica que el costo de preparar la información no debe exceder los beneficios de los usuarios. Por ello, la definición de la política contable para la revaluación de los elementos de propiedades, planta y equipo dependerá de los hechos y circunstancias, del juicio profesional, y del marco técnico aplicado por la entidad.

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,

**WILMAR FRANCO FRANCO**

Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón Garcia

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



93-2013002045

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO  
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 3 de Diciembre del 2018

**1-2018-029539**

Para: **dpbb1010@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

**2-2018-029540**

DIANA PATRICIA BECERRA BERMUDEZ

Asunto: CONSULTA 2018-1009

Buenos días,

Se da cierre a la consulta de la referencia

**WILMAR FRANCO FRANCO**

CONSEJERO

Anexos: 2018-1009 O-2-360 Avalúo Catastral - vr revaluado propiedad planta y equipo.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: wilmar franco franco - leonardo varon garcia

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)

