

**AJUSTES POR INFLACIÓN A LOS AVALUOS
CATASTRALES DE LOS INMUEBLES
(Concepto CCTCP 188 de Agosto 21 de 1998)**

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

“A las valorizaciones de bienes inmuebles con ocasión del mayor valor por avalúo catastral, se les efectúa ajuste por inflación en el año siguiente a su ocurrencia? En caso afirmativo en qué cuentas del PUC se contabilizaría?”.

2. ANTECEDENTES

Para efectos contables el Decreto 2649 de 1993 reglamentó los ajustes por inflación, indicando que en el caso de propiedades, planta y equipo (de las cuales hacen parte los bienes inmuebles) se deben hacer sobre el costo. Así mismo lo confirman las dinámicas o instrucciones para manejo de cuentas, establecidas en el Decreto 2650 de 1993 (Plan Unico de Cuentas para Comerciantes) y en otras normas relacionadas con planes de cuentas para diversas actividades económicas con y sin ánimo de lucro.

Independientemente de los ajustes por inflación sobre el costo, es posible contabilizar una valorización cuando el valor de realización o el valor actual o el valor presente, el más apropiado en las circunstancias, sea más alto que el valor en libros. En la práctica muchos entes económicos se han venido limitando a calcular la valorización tomando únicamente la diferencia entre el avalúo catastral y el costo histórico ajustado; lo cual es un error, pues si el valor de realización o el actual o el presente es superior al avalúo catastral, lo que se debe hacer es calcular y contabilizar la valorización de acuerdo con el más adecuado de estos tres valores (de realización, actual o presente).

Según las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas (Decreto 2649 de 1993) y los distintos planes de cuentas sectoriales, la valorización es un concepto distinto a la inflación y no tiene relación directa con ésta. Debe contabilizarse por separado.

3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Acerca de los ajustes por inflación podemos citar parcialmente los artículos 68 y 70 del Decreto 2649 de 1993 :

Artículo 68 : “Con el fin de reconocer el efecto de la inflación, al finalizar el año se debe ajustar el costo de los activos no monetarios, tales como los que expresan el derecho a recibir especies o servicios futuros, los inventarios, las propiedades, planta y equipo, los activos agotables, los activos intangibles, los cargos diferidos y los aportes en otros entes económicos.

No son objeto de ajuste las partidas estimadas o que no hayan sido producto de una adquisición efectiva, tales como las valorizaciones”.

Artículo 70, numeral 7 : “Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, cuando los avalúos técnicos efectuados a los activos o el valor intrínseco o el valor en bolsa, superen el costo neto del bien ajustado, la diferencia se debe llevar como superávit por valorizaciones. Tal

diferencia no se toma como un ingreso ni hace parte del costo para determinar la utilidad en la enajenación del bien, ni forma parte de su valor para calcular la depreciación”.

Sobre valorizaciones dice el artículo 85 del ya citado Decreto 2649 de 1993 :

“Las valorizaciones representan el mayor valor de los activos, con relación a su costo neto ajustado, establecido con sujeción a las normas técnicas. Dichas valorizaciones se deben registrar por separado dentro del patrimonio”.

El PUC para comerciantes (Decreto 2650 de 1993) en su descripción para el uso de la cuenta 1910 “Valorizaciones de propiedades, planta y equipo” indica lo siguiente :

“Registra las valorizaciones de activos contabilizados en el grupo propiedades, planta y equipo.

- Bienes inmuebles considerados como propiedades, planta y equipo :

Cuando se trate de esta clase de bienes, se debe obtener un avalúo comercial practicado por personas o firmas de reconocida especialidad e independencia, que contenga las características señaladas en las normas legales vigentes.

Una vez determinado el valor comercial y cuando éste exceda el costo ajustado en libros, se procederá a registrar la valorización como superávit por valorizaciones de propiedades, planta y equipo”.

En la sección “dinámica” para esta misma cuenta el PUC para comerciantes explica que se debita :

“a) Por las diferencias entre el valor en libros (costo menos depreciación acumulada) y el valor del estudio técnico elaborado por personas o firmas de reconocida especialidad y,

b) Por los reajustes que se deriven de la revisión de los avalúos”.

Similar tratamiento establecen los otros 15 planes sectoriales de cuentas.

El Decreto 2649 de 1993 se refiere a propiedades, planta y equipo en su artículo 64 así : **“Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso”.** Pueden exceptuarse de esta disposición aquellos activos cuyo valor ajustado sea inferior a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

El valor de la realización, actual, o presente de estos activos debe determinarse al cierre del período en el cual se hubieran adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia.

Siempre y cuando no existan factores que indiquen que ello sería inapropiado, entre uno y otro avalúo éstos se ajustan al cierre del período utilizando indicadores específicos de precios según publicaciones oficiales o, a falta de éstos, por el PAGG correspondiente.

El avalúo debe prepararse de manera neutral y por escrito, de acuerdo con las siguientes reglas :

- 1. Presentará un monto discriminado por unidades o por grupos homogéneos.**
- 2. Tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y características.**
- 3. Tendrá en cuenta los criterios utilizados por el ente económico para registrar adiciones, mejoras y reparaciones.**
- 4. Indicará la vida útil remanente que se espera tenga el activo con condiciones normales de operación.**
- 5. Segregará los bienes muebles reputados como inmuebles, mostrando su valor por separado”.**

Y en el artículo 10 trata de las diferentes bases para valorar todos los bienes, de esta forma :

“Valuación o medición. Tanto los recursos como los hechos económicos que los afecten deben ser apropiadamente cuantificados en términos de unidad de medida.

Con sujeción a las normas técnicas, son criterios de medición aceptados el valor histórico, el valor actual, el valor de realización y el valor presente.

Valor o costo histórico es el que representa el importe original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. Con arreglo a lo previsto en este decreto, dicho importe debe ser reexpresado para reconocer el efecto ocasionado por las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda.

Valor actual o de reposición es el que representa el importe en efectivo, o en su equivalente, que se consumiría para reponer un activo o se requeriría para liquidar una obligación, en el momento actual.

Valor de realización o de mercado es el que representa el importe en efectivo, o en su equivalente, en que se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en el curso normal de los negocios. Se entiende por valor neto de realización el que resulta de deducir el valor de mercado los gastos directamente imputables a la conversión del activo o a la liquidación del pasivo, tales como comisiones, impuestos, transporte y empaque.

Valor presente o descontado es el que representa el importe actual de las entradas o salidas netas en efectivo, o en su equivalente, que generaría un activo o un pasivo, una vez hecho el descuento de su valor futuro a la tasa pactada o, a falta de ésta, a la tasa efectiva promedio de captación de los bancos y corporaciones financieras para la expedición de certificados de depósito a término con un plazo de 90 días (DTF), la cual es certificada periódicamente por el Banco de la República”.

4. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Aún cuando la consulta no se refiere a ello, es importante que en el manejo contable se tenga en cuenta que para registrar valorizaciones de bienes inmuebles no se debe calcular tal valorización a partir del avalúo catastral sino que ella debe establecerse con base en el valor de realización o

el valor actual o el valor presente, tal como lo ordenan el artículo 10 y el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993.

5. CONCEPTO DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto :

A las valorizaciones de bienes muebles con ocasión del mayor valor por avalúo técnico realizado como lo indica el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, no se le efectúa ajuste por inflación en el año siguiente a su ocurrencia ni en momento alguno.

Como complemento, transcribimos a continuación un aparte del concepto No. 109 del 17 de Junio de 1997, emitido por éste mismo Consejo Técnico :

“La norma mencionada considera únicamente el ajuste por inflación de las propiedades, planta y equipo al señalar que “Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso ...” (El subrayado no es del texto).

La parte final transcrita hace referencia a la utilidad potencial (no realizada) que corresponde a la diferencia entre el costo neto ajustado por inflación de estos activos y el avalúo comercial, la cual procede registrar en cuentas cruzadas de valuación y no es susceptible de ajustarse por inflación, tal como lo dispone el inciso final del artículo 68 de la misma obra que expresa :

“No son objeto de ajuste las partidas estimadas o que no hayan sido producto de una adquisición efectiva, tales como las valorizaciones”, circunstancia que es concordante con lo que se desprende del artículo 95 que reza : “Al practicar los ajustes por inflación del patrimonio se debe excluir también los rubros correspondientes a valorizaciones de activos, ...” (El subrayado no es del texto)”.